

LEYES

N° 7509

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

CAPÍTULO I

Origen, objeto y administración del impuesto

ARTÍCULO 1.- Establecimiento del impuesto.

Se establece, en favor de las municipalidades, un impuesto sobre los bienes inmuebles, que se regirá por las disposiciones de la presente Ley.

[Ficha artículo](#)

ARTÍCULO 2.- Objeto del impuesto. Son objeto de este impuesto los terrenos, las instalaciones o las construcciones fijas y permanentes que allí existan.

[Ficha artículo](#)

ARTÍCULO 3.- Competencia de las municipalidades

Para efectos de este impuesto, las municipalidades tendrán el carácter de administración tributaria. Se encargarán de realizar valoraciones de bienes inmuebles, facturar, recaudar y tramitar el cobro judicial y de administrar, en sus respectivos territorios, los tributos que genera la presente Ley. Podrán disponer para gastos administrativos hasta de un diez por ciento (10%) del monto que les corresponda por este tributo.

Las municipalidades distribuirán entre los sujetos pasivos una fórmula de declaración, la cual obligatoriamente será de recibo de la administración tributaria y, con base en ella, elaborarán un registro que deberán mantener actualizado. La declaración que presente el sujeto pasivo no tendrá el carácter de declaración jurada.

(Así reformado por el artículo 1º, inciso a), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997)

[Ficha artículo](#)

CAPÍTULO II

Bienes no gravados

ARTÍCULO 4.- Inmuebles no afectos al impuesto. No están afectos a este impuesto:

- a) Los inmuebles del Estado, las municipalidades, las instituciones autónomas y semiautónomas que, por ley especial, gocen de exención.
- b) Los inmuebles que constituyan cuencas hidrográficas o hayan sido declarados, por el Poder Ejecutivo, reserva forestal, indígena o biológica, parque nacional o similar.
- c) Las instituciones públicas de educación y de salud.
- d) Los parceleros o los adjudicatarios del Instituto de Desarrollo Rural (INDER)(*), durante los primeros cinco años de la adjudicación.

() (Modificada su denominación por el artículo 14º de la Ley N° 9036 del 11 de mayo de 2012, "Transforma el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (INDER) y Crea Secretaría Técnica de Desarrollo Rural")*

e) Los inmuebles que constituyan bien único de los sujetos pasivos (personas físicas) y tengan un valor máximo equivalente a cuarenta y cinco salarios base; no obstante, el impuesto deberá pagarse sobre el exceso de esa suma. El concepto de "salario base" usado en esta Ley es el establecido en el artículo 2 de la Ley No. 7337, de 5 de mayo de 1993.

(Así reformado por el artículo 1º, inciso b), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997)

f) *(Derogado por el artículo 3º, inciso a), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997)*

g) Los inmuebles pertenecientes a iglesias y organizaciones religiosas pero sólo los que se dediquen al culto; además, los bienes correspondientes a las temporalidades de la Iglesia Católica: la Conferencia Episcopal de Costa Rica, la Arquidiócesis y las diócesis del país.

h) Las sedes diplomáticas y las casas de habitación de los agentes diplomáticos y consulares, con las limitaciones que se generen al aplicar, en cada caso, el principio de reciprocidad sobre los beneficios fiscales.

i) Los organismos internacionales que, en el convenio de sede aprobado por ley anterior, estén exonerados del impuesto territorial o de tributos en general.

j) La Cruz Roja y los inmuebles destinados a los bomberos.

k) Los bienes de uso común, propiedad de las personas jurídicas amparadas a la Ley No. 3859 y sus reformas.

l) Los inmuebles pertenecientes a las asociaciones declaradas de utilidad pública por las autoridades correspondientes.

(Así adicionado este inciso por el artículo 2º, inciso a), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997)

m) Las juntas de educación y las juntas administrativas de las instituciones oficiales de enseñanza.

(Así adicionado el inciso anterior por el artículo único de la Ley N° 8619 del 1 de noviembre de 2007)

n) Los inmuebles inscritos a nombre del Hospicio de Huérfanos de San José, en el tanto estén dedicados a los fines propios de esta Institución

(Así adicionado el inciso anterior por el artículo 4º de la ley Pro Ayuda al Hospicio de Huérfanos de San José, N° 8810 del 3 de mayo de 2010)

ñ) Los inmuebles pertenecientes a la Ciudad de los Niños, creada por la Ley 7157, Ley de Creación de la Ciudad de los Niños, de 19 de junio de 1990, en el tanto estén dedicados a los fines propios de esta institución.

(Así adicionado el inciso anterior por el artículo 1º de la ley N° 9881 del 8 de setiembre del 2020)

ARTÍCULO 5.- Crédito tributario. Las municipalidades podrán otorgar un crédito tributario, parcial o total, equivalente al monto anual del impuesto territorial, que les corresponda pagar a las instituciones o las organizaciones, públicas o privadas y sin fines de lucro, que cumplan con objetivos sociales en su territorio. Esta disposición se aplicará conforme al principio de igualdad y de no discriminación.

El Reglamento de la presente Ley establecerá los alcances para aplicar las disposiciones de este Título.

[Ficha artículo](#)

CAPÍTULO III

Sujetos pasivos del impuesto

ARTÍCULO 6.- Sujetos pasivos. Son sujetos pasivos de este impuesto:

- a) Los propietarios con título inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
- b) Los propietarios de finca, que no estén inscritos en el Registro Público de la Propiedad.
- c) Los concesionarios, los permisionarios o los ocupantes de la franja fronteriza o de la zona marítimo terrestre, pero solo respecto de las instalaciones o las construcciones fijas mencionadas en el artículo 2 de la presente Ley, pues, para el terreno, regirá el canon municipal correspondiente.
- d) Los ocupantes o los poseedores con título, inscribible o no inscribible en el Registro Público, con más de un año y que se encuentren en las siguientes condiciones: poseedores, empresarios agrícolas, usufructuarios, aparceros rurales, esquilmos, prestatarios gratuitos de tierras y ocupantes en precario. En el último caso, el propietario o el poseedor original del inmueble podrá solicitar, a la Municipalidad que la obligación tributaria se le traslade al actual poseedor, a partir del período fiscal siguiente al de su solicitud, mediante procedimiento que establecerá el Reglamento de esta Ley.
- e) Los parceleros del INDER(*), después del quinto año y si el valor de la parcela es superior al monto fijado en el inciso f) del artículo 4 de esta Ley.

() (Modificada su denominación por el artículo 14° de la Ley N° 9036 del 11 de mayo de 2012, "Transforma el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (INDER) y Crea Secretaría Técnica de Desarrollo Rural")*

De conformidad con este artículo, la definición del sujeto pasivo no prejuzga sobre la titularidad del bien sujeto a imposición. En caso de conflicto, la obligación tributaria se exigirá al sujeto que conserve el usufructo del inmueble, bajo cualquier forma.

[Ficha articulo](#)

ARTÍCULO 7.- Propiedades de condueños. Cuando una propiedad pertenezca a varios condueños, cada uno pagará una parte del impuesto proporcional a su derecho sobre el inmueble. En caso de mora, la hipoteca legal preferente se ejecutará sobre los respectivos derechos.

[Ficha articulo](#)

ARTÍCULO 8.- Responsabilidad de los sujetos pasivos. Los sujetos pasivos responden por el pago del impuesto, los respectivos intereses y la mora que pesan sobre el bien. El término de prescripción para cobrar las sumas a que se refiere este artículo será de tres años.

El titular actual responde solidariamente por los impuestos que no ha pagado y por los respectivos intereses y recargos pendientes de los capítulos anteriores. En todo caso, el propietario actual tendrá el derecho de exigir, de su antecesor o antecesores en el dominio del inmueble, el reembolso de lo pagado por el tiempo que les haya pertenecido.

Los convenios celebrados entre particulares sobre el pago del impuesto, no son aducibles en contra de la Administración Tributaria.

Quien cancele el impuesto sin tener obligación, podrá subrogar los derechos del obligado al impuesto.

[Ficha articulo](#)

CAPÍTULO IV

Base imponible y avalúos

ARTÍCULO 9.- **Base imponible para calcular el impuesto.** La base imponible para el cálculo del impuesto será el valor del inmueble registrado en la Administración Tributaria, al 1 de enero del año correspondiente.

Se entenderá por Administración Tributaria el órgano administrativo municipal a cargo de la percepción y fiscalización de los tributos.

(Así reformado por el artículo 1º, inciso c), de la ley No.7729 del 15 de diciembre de 1997)

[Ficha articulo](#)

ARTÍCULO 10.- **Valoración de los inmuebles.** Para efectos tributarios, todo inmueble debe ser valorado.

Los inmuebles se valorarán al acordarse una valuación general y al producirse alguna de las causas que determinen la modificación de los valores registrados, de acuerdo con esta Ley.

La valoración general será la que abarque, por lo menos, todos los inmuebles de un distrito del cantón respectivo, de acuerdo con lo previsto en los artículos siguientes y cuando ocurra la circunstancia mencionada en el artículo 15 de la presente Ley.

La valoración general o individual se realizará una vez cada cinco años. Solo podrán efectuarse nuevas valoraciones cuando haya expirado este plazo.

(Así reformado este párrafo final por el artículo 1º, inciso d), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997)

[Ficha articulo](#)

ARTÍCULO 10 Bis.- **Avalúo y Valoración.** Para los efectos de esta Ley, se define como avalúo el conjunto de cálculos, razonamientos y operaciones, que sirven para determinar el valor de un bien inmueble de naturaleza urbana o rural, tomando en cuenta su uso. Este avalúo deberá ser elaborado por un profesional incorporado al Colegio de Ingenieros Agrónomos o al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, con amplia experiencia en la materia, referido en la moneda oficial del país y emitido en una fecha determinada.

Se entenderá por valoración toda modificación de la base imponible de los inmuebles realizada por las municipalidades siguiendo los criterios técnicos del Órgano de Normalización Técnica.

(Así adicionado por el artículo 2º, inciso b), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997)

[Ficha artículo](#)

ARTÍCULO 11.- Participación de la Administración Tributaria. Es actividad ordinaria de la Administración Tributaria, como función indelegable, llevar a cabo las valoraciones citadas en esta Ley, para lo cual podrá contratar los servicios de personas físicas o jurídicas.

Cuando el sujeto pasivo, debidamente notificado, por la Administración Tributaria, del nuevo valor registrado por cualquiera de las causas referidas en el capítulo IV de esta Ley, no esté de acuerdo, tendrá el derecho de interponer los recursos establecidos en la presente Ley.

(Así reformado por el artículo 1º, inciso e), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997)

[Ficha artículo](#)

CAPÍTULO V

Órgano de Normalización Técnica

(Así adicionado este Capítulo por el artículo 2º, inciso c), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997. Además, corre la numeración del articulado subsiguiente)

ARTÍCULO 12.- Creación del Órgano de Normalización Técnica. Créase el Órgano de Normalización Técnica con desconcentración mínima y adscrito al Ministerio de Hacienda. Será un órgano técnico especializado y asesor obligado de las municipalidades. Tendrá por objeto garantizar mayor precisión y homogeneidad al determinar los valores de los bienes inmuebles en todo el territorio nacional; además, optimizar la administración del impuesto.

El Órgano de Normalización Técnica tendrá las siguientes atribuciones:

a) Establecer las disposiciones generales de valoración para el uso común de las municipalidades.

b) Mantener coordinación estricta con las municipalidades y el Catastro Nacional, para desarrollar en forma óptima la valoración.

c) Suministrar a las municipalidades los métodos de depreciación, las tasas de vida útil totales y estimadas, los valores de las edificaciones según los tipos, los métodos para valorar terrenos, factores técnicos y económicos por considerar en cuanto a topografía, ubicación, descripción, equipamiento urbano y servicios públicos del terreno. El detalle de los métodos que emane del Órgano de Normalización Técnica se regulará en el Reglamento de la presente Ley.

d) Analizar y recomendar la calidad de los avalúos realizados por las municipalidades, con el objeto de aplicar las correcciones necesarias.

e) Conocer de otros asuntos que las leyes y los reglamentos le señalen.

Para pleno conocimiento de los sujetos pasivos, anualmente las municipalidades deberán publicar, en La Gaceta y en un diario de circulación nacional, los criterios y las disposiciones generales que dicte el Órgano de Normalización Técnica.

(Así adicionado por el artículo 2º, inciso c), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997. El antiguo numeral 12 es ahora el 14)

[Ficha artículo](#)

Artículo 13.-Asignación y utilización de recursos. El Ministerio de Hacienda tomará las previsiones presupuestarias para el desarrollo adecuado del Órgano de Normalización Técnica Municipal. A fin de cumplir sus objetivos, contará también con el uno por ciento (1%) de lo que cada municipalidad recaude por el impuesto sobre bienes inmuebles. Este fondo podrá ser utilizado únicamente para los fines específicos de esta Ley. El Órgano de Normalización Técnica informará cada año, a las municipalidades, sobre los resultados de su gestión y acerca del uso y destino de dichos recursos, sin perjuicio de la fiscalización superior que corresponde a la Contraloría General de la República.

(Así adicionado por el artículo 2º, inciso c), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997. El antiguo numeral 13 es ahora 15)

(Así reformado por el artículo 3º punto "a" de la Ley N° 8494 del 30 de marzo de 2006)

[Ficha artículo](#)

CAPÍTULO VI

(Así modificada tácitamente la numeración de este Capítulo por el artículo 2, inciso c), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del V al VI)

Modificación del valor

ARTÍCULO 14.- Modificación automática de la base imponible de un inmueble. La base imponible de un inmueble será modificada en forma automática por:

- a) El mayor valor consignado en instrumento público con motivo de un traslado de dominio.
- b) La constitución de un gravamen hipotecario o de cédulas hipotecarias. En este caso, la nueva base imponible será el monto por el que responda el inmueble, si fuere mayor que el valor registrado. En caso de varias hipotecas, el valor de la suma de sus distintos grados constituirá la base imponible, de manera que el monto por el cual responden todas las hipotecas no canceladas en forma conjunta será la nueva base imponible, siempre que sea una suma mayor que el valor registrado.
- c) La rectificación de cabida y la reunión de fincas. A la reunión de fincas se le aplicará la adición de los valores registrados de cada una de las fincas reunidas.
- d) El mayor valor que los sujetos pasivos reconozcan formalmente mediante la declaración establecida en el artículo 3 de esta Ley.
- e) El fraccionamiento de un inmueble.
- f) La construcción o adición, en los inmuebles, de mejoras apreciables que requieran permiso de construcción, cuya tasación modificará la base imponible, siempre que representen un valor igual o superior al veinte por ciento (20%) del valor registrado. En los terrenos dedicados a la actividad agropecuaria o agroindustrial no se tomarán en cuenta, para efectos de valoración, las mejoras o construcciones efectuadas en ellos, en beneficio de los trabajadores de dichas actividades o de la producción.

(Así reformado por el artículo 1º, inciso f), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997)

(Nota de Sinalevi: En relación al inciso f) anterior véase la [Ley de Regulaciones Especiales sobre la aplicación de la ley N° 7509, Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles](#))

(Así modificada su numeración por el artículo 2, inciso c), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del 12 al 14)

Ficha artículo

ARTÍCULO 15.- Causas de modificación del valor registrado. La Administración Tributaria podrá modificar el valor registrado de los bienes inmuebles, mediante valoración, de oficio o a solicitud del interesado, en los siguientes casos:

- a) La construcción de autopistas, carreteras, caminos vecinales u obras públicas y las mejoras sustanciales que redunden en beneficio de los inmuebles.
- b) El perjuicio que sufra un inmueble por causas ajenas a la voluntad de su titular.
- c) El valor que se derive de la valoración realizada por las municipalidades, aplicando los criterios establecidos por el Órgano de Normalización Técnica, de la Dirección General de Tributación Directa del Ministerio de Hacienda.

En los casos anteriores y en cualquier otro que implique modificación del valor registrado, por cualquier causa, deberá notificarse al interesado, de conformidad con el artículo 14 (*) de esta Ley.

(*) (NOTA: El artículo 14 pasó a ser el 16)

(Así reformado por el artículo 1º, inciso g), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997)

(Así modificada su numeración por el artículo 2, inciso c), de la ley No.7729 del 15 de Diciembre de 1997, que lo trasladó del 13 al 15. El anterior artículo 15 es ahora el 17)

(NOTA: El artículo 65 de la Ley de Uso y Conservación de Suelos No.7779 de 30 de abril de 1998 dice agregar un párrafo al artículo 15 de la presente ley. Sin embargo, en virtud de que el antiguo artículo 15 pasó a ser el 17, la adición se ha practicado a ese último numeral)

Ficha artículo

ARTÍCULO 16.- **Declaraciones de inmuebles.** Los sujetos pasivos de bienes inmuebles deberán declarar, por lo menos cada cinco años, el valor de sus bienes a la municipalidad donde se ubican.

El valor declarado se tomará como base del impuesto sobre bienes inmuebles, si no se corrigiere dentro del período fiscal siguiente a la presentación de la declaración, sin

perjuicio de que la base imponible se modifique, según los artículos 12 y 13 (*) de la presente Ley.

(*) (**NOTA:** Los artículos 12 y 13 son ahora 14 y 15)

Si la Administración Tributaria cambiare el valor, la municipalidad lo trasladará al interesado mediante los procedimientos de notificación de la Ley de Notificaciones, Citaciones y otras Comunicaciones Judiciales, No. 7637, de 21 de octubre de 1996. La notificación contendrá, en detalle, las características del inmueble y los factores o modelos que sirvieron de base para el avalúo con el desglose, en su caso, de lo correspondiente a terreno o construcción. El funcionario municipal designado para este fin queda investido de fe pública para hacer constar, bajo su responsabilidad, la diligencia de notificación cuando se niegue el acuse de recibo.

En este último caso, deberá incorporarse al expediente administrativo, el comprobante de correo certificado o el del medio utilizado cuando se procedió a notificar a la dirección señalada o, subsidiariamente, a la del inmueble.)

(**NOTA:** De conformidad con la Ley N° 7729 de 15 de diciembre de 1977, los contribuyentes que no hubieren realizado su declaración de bienes de conformidad con esta ley, dispondrán de un plazo de dos meses, contados a partir de la vigencia de esta Ley, para realizarla en las oficinas de la municipalidad o mediante correo certificado.)

(Así reformado por el artículo 1º, inciso h), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997)

(Así modificada su numeración por el artículo 2, inciso c), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del 14 al 16)

[Ficha artículo](#)

Artículo 17.- Inobservancia de la declaración de bienes

Cuando el contribuyente no haya presentado la declaración conforme al artículo 16 de esta ley, la Administración Tributaria le impondrá una multa de un monto igual a la diferencia dejada de pagar y estará facultada para efectuar, de oficio, la valoración de los bienes inmuebles sin declarar. En este caso, la Administración Tributaria no podrá efectuar nuevas valoraciones sino hasta que haya expirado el plazo de tres años contemplado en la presente ley.

La valoración general se hará considerando los componentes: terreno y construcción, si ambos están presentes en la propiedad, o únicamente el terreno, y podrá realizarse con base en el área del inmueble inscrito en el Registro Público de la Propiedad y en el valor de la zona homogénea donde se ubica el inmueble dentro del respectivo

distrito. Para tales efectos, se entenderá por zona homogénea el conjunto de bienes inmuebles con características similares en cuanto a su desarrollo y uso específico.

En esos casos de valoración o modificación de la base imponible, si el interesado no ha señalado el lugar para recibir notificaciones dentro del perímetro municipal, se le notificará mediante los procedimientos de notificación de la Ley N.º 8687, Ley de Notificaciones Judiciales, de 4 de diciembre de 2008. De haberse indicado lugar para recibir notificaciones, la Administración Tributaria procederá conforme al dato ofrecido por el administrado.

(Así modificada su numeración por el artículo 2, inciso c), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del 15 al 17)

(Así reformado por el artículo 10 de la ley N° 9069 del 10 de setiembre del 2012, "Ley de Fortalecimiento de la Gestión Tributaria")

[Ficha artículo](#)

ARTÍCULO 18.- Referencias para peritajes.

(Derogado por el artículo 3º, inciso b), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997)

(Así modificada su numeración por el artículo 2, inciso c), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del 16 al 18)

[Ficha artículo](#)

ARTÍCULO 19.- Recursos contra la valoración y el avalúo. En todas las municipalidades, se establecerá una oficina de valoraciones que deberá estar a cargo de un profesional capacitado en esta materia incorporado al colegio respectivo. Esta oficina contará con el asesoramiento directo del Órgano de Normalización Técnica.

Cuando exista una valoración general o particular de bienes inmuebles realizada por la municipalidad, y el sujeto pasivo no aceptó el monto asignado, este dispondrá de quince días hábiles, contados a partir de la notificación respectiva, para presentar formal recurso de revocatoria ante la oficina de valoraciones. Esta dependencia deberá resolverlo en un plazo máximo de quince días hábiles. Si el recurso fuere declarado sin lugar, el sujeto pasivo podrá presentar formal recurso de apelación ante el concejo municipal, dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación de la oficina.

El contribuyente podrá impugnar la resolución del concejo municipal ante el Tribunal Fiscal Administrativo, en el término de quince días hábiles, según el Código de Normas y Procedimientos Tributarios. El citado Tribunal deberá resolver en un plazo máximo de cuatro meses contados desde la interposición del recurso.

Mientras el Tribunal no se pronuncie sobre el fondo del asunto en resolución administrativa, continuará aplicándose el avalúo anterior y conforme a él se cobrará. Una vez dictada esta resolución y notificadas las partes, se dará por agotada la vía administrativa.

La resolución podrá recurrirse ante el Tribunal Superior Contencioso- Administrativo, de acuerdo con el artículo 83 y siguientes de la Ley reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

(Así reformado por el artículo 1º, inciso j), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997)

(Así modificada su numeración por el artículo 2, inciso c), de la ley No.7729 del 15 de Diciembre de 1997, que lo trasladó del 17 al 19)

[Ficha artículo](#)

ARTÍCULO 20.- Impugnación de la resolución del Concejo.

(Derogado por el artículo 3º, inciso b), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997)

(Así modificada su numeración por el artículo 2, inciso c), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del 18 al 20)

[Ficha artículo](#)

CAPÍTULO VII

(Así modificada tácitamente la numeración de este Capítulo por el artículo 2, inciso c), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del VI al VII)

Impuesto, fecha y lugares de pago

ARTÍCULO 21.- Vigencia de modificación de valor. Una vez firme en vía administrativa, toda modificación de valor se tomará en cuenta para fijar el impuesto, a partir del primer día del año siguiente a aquel en que sea notificada.

(Así modificada su numeración por el artículo 2, inciso c), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del 19 al 21)

[Ficha artículo](#)

ARTÍCULO 22.- Características del impuesto. El impuesto establecido en esta Ley es anual; el período se inicia el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año calendario. Se determinará sobre el valor de cada inmueble y estará a cargo del sujeto pasivo.

El impuesto anual determinado conforme se dispone en el párrafo anterior, se debe pagar anual o semestralmente o en cuatro cuotas trimestrales, según lo determine cada municipalidad.

Los pagos se acreditarán, en primer lugar, a los períodos vencidos.

Si la cuenta está al cobro judicial o en arreglo de pago, el contribuyente puede pagar, también por su orden, las cuotas originadas después del cobro o el arreglo.

La falta de cancelación oportuna generará el pago de intereses, que se regirá por lo establecido en el Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

(Así modificada su numeración por el artículo 2, inciso c), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del 20 al 22)

[Ficha artículo](#)

ARTÍCULO 23.- Porcentaje del impuesto. En todo el país, el porcentaje del impuesto será de un cuarto por ciento (0,25%) y se aplicará sobre el valor del inmueble registrado por la Administración Tributaria.

(Así reformado por el artículo 1º, inciso k), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997 de 15 de diciembre de 1997)

(Así modificada su numeración por el artículo 2, inciso c), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del 21 al 23)

[Ficha articulo](#)

ARTÍCULO 24.- Percepción del tributo. Para facilitar la percepción del tributo, el Estado y sus instituciones, autónomas y semiautónomas, que paguen salarios, dietas, pensiones, jubilaciones o cualquier otra renta semejante, podrán retener, en cada período de pago, la suma que los interesados voluntariamente indiquen, para cubrir el monto del impuesto al que se refiere esta Ley, cuando sean sujetos pasivos de él.

Los agentes retenedores deberán remitir el dinero a las municipalidades, en el plazo máximo de tres meses. Vencido este término, se cobrarán los intereses conforme se estipula en esta Ley.

(Así modificada su numeración por el artículo 2, inciso c), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del 22 al 24)

[Ficha articulo](#)

ARTÍCULO 25.- Pago adelantado del impuesto. La municipalidad, podrá crear incentivos para el pago adelantado del impuesto al que se refiere esta Ley, hasta en un porcentaje equivalente a la tasa básica pasiva del Banco Central en el momento de pago.

(Así modificada su numeración por el artículo 2, inciso c), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del 23 al 25)

[Ficha articulo](#)

ARTÍCULO 26.- Recaudo del impuesto. Este impuesto podrá pagarse en cualquier ente, público o privado, autorizado por la municipalidad o en la tesorería de la respectiva municipalidad, la cual podrá contratar los servicios de recaudación con las entidades mencionadas.

(Así modificada su numeración por el artículo 2, inciso c), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del 24 al 26)

[Ficha articulo](#)

CAPÍTULO VIII

(Así modificada tácitamente la numeración de este Capítulo por el artículo 2, inciso c), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del VII al VIII)

Disposiciones generales

ARTÍCULO 27.- Lista de morosos. El valor de las propiedades es público. Cada municipalidad podrá publicar, trimestralmente, la lista de los contribuyentes que se encuentren en mora.

(Así modificada su numeración por el artículo 2, inciso c), de la ley No.7729 del 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del 25 al 27)

(NOTA: La derogatoria que indica el artículo 190, inciso d), del Código de Notariado, se refiere en realidad al 29, según la variación indicada)

[Ficha articulo](#)

ARTÍCULO 28.- Deudas por impuesto territorial. Las deudas por concepto de impuesto territorial constituyen hipoteca legal preferente sobre los respectivos inmuebles, de conformidad con el artículo 83 del Código Municipal.

(Así modificada su numeración por el artículo 2, inciso c), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del 26 al 28)

[Ficha articulo](#)

ARTÍCULO 29.- Inscripción de bienes inmuebles.

(Derogado por el artículo 190, inciso d), del Código Notarial No.7764 de 17 de abril de 1998. Su numeración había sido variada anteriormente por el artículo 2, inciso c), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del 27 al 29)

Ficha artículo

Artículo 30.-Recursos para el Catastro Nacional. Cada año, las municipalidades deberán girar, a la Junta Administrativa del Registro Nacional, el tres por ciento (3%) del ingreso anual que recauden por concepto del impuesto de bienes inmuebles.

El Catastro Nacional utilizará el porcentaje establecido para mantener actualizada y accesible, permanentemente, la información catastral para las municipalidades, que la exigirán y supervisarán el cumplimiento de las metas relativas a esta obligación. El Catastro deberá informar anualmente, a las municipalidades, sobre los resultados de su gestión relacionada con el uso y destino de dichos recursos, sin perjuicio de la fiscalización superior que corresponde a la Contraloría General de la República.

(Así modificada su numeración por el artículo 2, inciso c), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del 28 al 30)

(Así reformado por el artículo 3° punto "b" de la Ley N° 8494 del 30 de marzo de 2006)

(Nota de Sinalevi: De conformidad con el artículo 3° de la Ley para apoyar al contribuyente local, y reforzar la gestión financiera de las municipalidades, ante la emergencia nacional por la pandemia del covid-19, N° 9848 del 20 de mayo de 2020, se acordó lo siguiente: "De forma excepcional en los ejercicios presupuestarios 2020 y 2021, las municipalidades y los concejos municipales de distrito girarán el uno coma cinco por ciento (1,5%) de lo recaudado a favor de la Junta Administrativa del Registro Nacional, dispuesto en el artículo 30 de la Ley 7509, Impuesto sobre Bienes Inmuebles, de 9 de mayo de 1995.(Nota de Sinalevi: Mediante el artículo 22 de la ley movilidad peatonal, N° 9976 del 9 de abril del 2021, se reformará este artículo. De conformidad con el transitorio VI de la ley antes mencionada dicha afectación entrará a regir el 1° de enero del 2022, por lo que a partir de esa fecha el texto de este artículo será el siguiente:

"Artículo 30- Recursos para el Catastro Nacional. Cada año, las municipalidades deberán girar, a la Junta Administrativa del Registro Nacional, el dos por ciento (2%) del ingreso anual que recauden por concepto del impuesto de bienes inmuebles.

El Catastro Nacional utilizará el porcentaje establecido para mantener actualizada y accesible, permanentemente, la información catastral para las municipalidades, que la exigirán y supervisarán el cumplimiento de las metas relativas a esta obligación.

El Catastro deberá informar anualmente, a las municipalidades, sobre los resultados de su gestión relacionada con el uso y destino de dichos recursos, sin perjuicio de la fiscalización superior que corresponde a la Contraloría General de la República.")

[Ficha artículo](#)

ARTÍCULO 31.- Inversión de los recursos.

(Derogado por el artículo 3º, inciso b), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997)

(Así modificada su numeración por el artículo 2, inciso c), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del 29 al 31)

[Ficha artículo](#)

ARTÍCULO 32.- Limitación en el uso de los recursos. El Fondo de Desarrollo Municipal se constituirá en fideicomiso, en un banco del Sistema Bancario Nacional. Los recursos no podrán destinarse a cubrir los gastos operativos del (IFAM), las municipalidades o la Junta Planificadora.

NOTA: El Transitorio I de la Ley No. 7729 de 15 de diciembre de 1997, modificado por la ley No. 8420 de 20 de julio de 2004 dispone que:"*Los distritos de los cantones seleccionados como receptores de recursos del Fondo de Desarrollo Municipal conservarán su derecho a las sumas asignadas por la Junta Planificadora, con cargo a lo recaudado en 1996 y 1997. El fideicomiso N° 002-99, Fondo de Desarrollo Municipal/Banco Crédito Agrícola de Cartago, deberá transferir esas sumas a las municipalidades respectivas.*

Todos los recursos del Fondo, tanto los ya asignados como los saldos existentes, se distribuirán por medio de una comisión de seguimiento y fiscalización que, además de aprobar los planes de uso de los recursos y los informes de inversión presentados por las municipalidades, también tendrá como objetivo fiscalizar el manejo correcto de los recursos.

Esta comisión actuará como fideicomitente y estará conformada por el Ministro de Planificación Nacional o su representante, el presidente ejecutivo del Instituto de Fomento y Asesoría Municipal, o su representante, y tres representantes de la Unión Nacional de Gobiernos Locales (UNGL), designados por su Consejo Directivo. Los miembros de la comisión que representen a la UNGL recibirán por su labor dietas equivalentes a las que

perciben como miembros del Consejo Directivo de dicha organización, y para efectos de pago se les reconocerán, como máximo, dos sesiones por mes.

De los saldos existentes una vez determinado el monto de esos recursos para los cantones seleccionados inicialmente, sumando los ingresos que se generen por los productos financieros y por otros conceptos, y una vez descontados los gastos administrativos, el ochenta por ciento (80%) se distribuirá entre las municipalidades de los quince cantones con el índice de desarrollo social más bajo del país, según el Decreto N° 29923-PLAN-COMEX, de 17 de setiembre de 2001, publicado en La Gaceta N° 210, de 1° de noviembre de 2001, con el fin de ejecutar proyectos para crear y mejorar la infraestructura pública en los distritos que pertenezcan a esos quince cantones y presenten un índice de desarrollo social inferior a un cuarenta y nueve coma treinta y tres (49,33), en las siguientes áreas: construcción y mantenimiento de vías y caminos vecinales; manejo de desechos sólidos; construcción y mantenimiento de instalaciones educativas, deportivas, culturales y de salud; electrificación; programas de vivienda de interés social; telefonía pública; obras de protección del ambiente, acueductos, alcantarillado y cuneteado.

El veinte por ciento (20%) restante se asignará a la UNGL, con el fin de que el Consejo Nacional de Capacitación Municipal fomente y ejecute programas de capacitación para las ligas de municipalidades, las municipalidades, los concejos municipales de distrito y los consejos de distrito del país, dando prioridad a la zona rural.

Las municipalidades, previa consulta a los consejos de distrito que se beneficiarán con esos recursos, deberán presentar, a la comisión de seguimiento y fiscalización para su aprobación, un plan de uso de los recursos y un informe de la inversión realizada.

El fideicomiso mantendrá su vigencia hasta que se liquide la totalidad de los recursos fideicometidos girados a las municipalidades, los cuales estarán fiscalizados por la Contraloría General de la República, para verificar su adecuada administración."

(Así modificada su numeración por el artículo 2, inciso c), de la ley No.7729 del 15 de Diciembre de 1997, que lo trasladó del 30 al 32)

[Ficha articulo](#)

ARTÍCULO 33.- Requisito para aprobar presupuestos municipales. La Contraloría General de la República improbará el presupuesto municipal anual que no contemple los porcentajes de lo recaudado por concepto del impuesto de bienes inmuebles, indicados en el artículo 28 y los transitorios I y II (*) de esta Ley.

(*) (NOTA: los transitorios I y II mencionados en este numeral se encuentran derogados)

(Así modificada su numeración por el artículo 2º, inciso c), de la ley N° 7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del 31 al 33)

[Ficha artículo](#)

ARTÍCULO 34.- Traslado de información. Los valores establecidos en virtud de esta Ley servirán para actualizar los registros de que dispone la Dirección General de Tributación Directa, para cobrar el impuesto sobre traspasos de bienes inmuebles, establecido en el artículo 9 de la Ley No. 6999, de 3 de setiembre de 1985. Para tal efecto, las municipalidades deberán suministrar dicha información.

(Así adicionado por el artículo 2º, inciso d), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997. Dicha ley hizo esta afectación al artículo 32 original pero, de acuerdo con el inciso c) del artículo 2º de la misma ley, se corrió la numeración en dos números, correspondiendo entonces al 34)

[Ficha artículo](#)

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 35.- Cesión de funcionarios. Se autoriza a las instituciones públicas para ceder, con carácter de préstamo, funcionarios de sus dependencias a fin de cooperar con las municipalidades.

(Así modificada su numeración por el artículo 2º, incisos c) y d), de la ley N° 7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del 32 al 34, y luego al 35)

[Ficha artículo](#)

ARTÍCULO 36.- Legislación supletoria. Para lo no previsto en la presente Ley, se aplicará supletoriamente el Código de Normas y Procedimientos Tributarios en cuanto sea compatible con ella. Sus normas se integran, delimitan e interpretan de conformidad con los principios aplicables del Derecho Tributario.

(Así modificada su numeración por el artículo 2º, incisos c) y d), de la ley N° 7729 del 15 de Diciembre de 1997, que lo trasladó del 33 al 35, y luego al 36)

[Ficha artículo](#)

ARTÍCULO 37.- Anualmente, las municipalidades deberán girar, a la Junta Administrativa del Registro Nacional, el tres por ciento (3%) del ingreso anual que recauden por el impuesto territorial. La Junta estará obligada a mantener actualizada y accesible la información registral y catastral; además, deberá brindar el asesoramiento requerido por las municipalidades. Las municipalidades supervisarán el cumplimiento de las metas relativas a esta obligación. El Registro Nacional deberá informar, anualmente, de los resultados de su gestión. Por los medios a su alcance, entregará en diciembre de cada año la información correspondiente a cada municipalidad.

(Así adicionado por el artículo 187 del Código Notarial No.7764 de 17 de abril de 1998. El antiguo artículo 37 pasó a ser el 38)

[Ficha artículo](#)

ARTÍCULO 38.- **Derogaciones.** Se deroga la siguiente normativa:

- a) La Ley sobre Impuesto Territorial, No. 27, del 2 de marzo de 1939 y sus reformas.
- b) La Ley No. 4340, del 30 de mayo de 1969, sus reformas e interpretaciones auténticas.
- c) El artículo 5 de la Ley sobre impuesto a las construcciones de alto valor, No. 7088.
- d) Cualquier otra disposición legal que se oponga a esta Ley.
- e) Derógase el artículo 94 del Código Municipal.

(Así adicionado este inciso por el artículo 2º, inciso e), de la ley N° 7729 de 15 de diciembre de 1997)

(Así modificada su numeración por el artículo 2º, incisos c) y d), de la ley N° 7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del 34 al 36, y luego al 37)

(Así modificada tácitamente su numeración por el artículo 187 del Código de Notariado No.7764 de 17 de abril de 1998, el cual, al insertar el artículo 37, lo trasladó del 37 al 38)

[Ficha artículo](#)

ARTÍCULO 39.- Reglamentación. El Poder Ejecutivo reglamentará la presente Ley en el plazo de cuatro meses, contados a partir de su publicación. Las municipalidades podrán complementar esta reglamentación en lo que corresponda.

(Así modificada su numeración por el artículo 2º, incisos c) y d), de la ley N° 7729, que lo trasladó del 35 al 37, y luego al 38)

(Así modificada tácitamente su numeración por el artículo 187 del Código de Notariado No.7764 de 17 de abril de 1998, el cual, al insertar el artículo 37, lo trasladó del 38 al 39)

[Ficha artículo](#)

ARTÍCULO 39.- Vigencia. Rige a partir de su publicación.

(Así modificada su numeración por el artículo 2º, incisos c) y d), de la ley N° 7729 de 15 de diciembre de 1997, que lo trasladó del 36 al 38, y luego al 39)

(Así modificada tácitamente su numeración por el artículo 187 del Código de Notariado No.7764 de 17 de abril de 1998, el cual, al insertar el artículo 37, lo trasladó del 38 al 39)

[Ficha artículo](#)

Transitorio I.- DEROGADO.

(Derogado por el artículo 3º, inciso c), de la ley N° 7729 de 15 de diciembre de 1997)

[Ficha artículo](#)

Transitorio II.- **DEROGADO.**

(Derogado por el artículo 3º, inciso c), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997)

[Ficha articulo](#)

Transitorio III.

(Derogado por el artículo 3º, inciso c), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997)

[Ficha articulo](#)

Transitorio IV.- **DEROGADO.**

(Derogado por el artículo 3º, inciso c), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997)

[Ficha articulo](#)

Transitorio V.- Durante los primeros seis meses de vigencia de esta Ley, a los sujetos pasivos del impuesto territorial se les exonera del pago de los intereses y las multas por los períodos vencidos, cuando paguen el impuesto dentro del plazo citado. En ese caso, la declaración de impuestos prescritos se efectuará de oficio.

[Ficha articulo](#)

Transitorio VI.- Seis meses después de la vigencia de la presente Ley, deberá presentarse la declaración mencionada en el párrafo primero del artículo 14 anterior.

[Ficha articulo](#)

Fecha de generación: 20/07/2021 12:05:27 p.m.