



EL CONGRESO NACIONAL  
EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

LEY 18-88 SOBRE EL IMPUESTO DE LA VIVIENDA Suntuaria  
IMPUESTO SOBRE LA VIVIENDA Suntuaria Y SOLARES URBANOS NO  
EDIFICADOS

Del 5 de Febrero del 1988 Publicada el 26 de febrero del 1988 Santo Domingo, D. N.  
MODIFICADA POR LA LEY 288-04 D/F 28/09/04

CONSIDERANDO: Que uno de los desequilibrios de nuestro actual sistema tributario es que sus ingresos dependen fundamentalmente de los impuestos que inciden sobre los bienes muebles y servicios con exclusión de la propiedad inmueble suntuosa:

CONSIDERANDO: Que la creación de un impuesto que grave la vivienda suntuaria redundará en una mayor distribución de la riqueza en implementará los ingresos del Estado, para sustentar programas de viviendas a favor de las clases mas necesitadas.

**HA DADO LA SIGUIENTE LEY:**

**IMPUESTO SOBRE LA VIVIENDA Suntuaria  
Y LOS SOLARES URBANOS NO EDIFICADOS**

Artículo 1.- (Modificado por la Ley 288-04 de fecha 28 de septiembre del 2004) Se establece un impuesto anual denominado Impuesto sobre la Propiedad Inmobiliaria, Vivienda Suntuaria y Solares Urbanos no Edificados, que será determinado sobre el valor que establezca la Dirección General de Catastro Nacional.

Párrafo.- (Transitorio). Los contribuyentes del IVSS que a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley estuvieren omisos en el pago de dicho impuesto, tendrán un plazo de seis meses para presentar su correspondiente declaración de IVSS. Una vez concluido este plazo sin haber presentado la declaración, el mismo será sancionado con una multa equivalente al 2% del valor del inmueble, en adición a cualquier otra sanción aplicable.

Artículo 2.- (Modificado por la Ley 288-04 de fecha 28 de septiembre del 2004) Los inmuebles gravados con este impuesto son los siguientes:

- a) Aquellos destinados a viviendas, cuyo valor incluyendo el del solar donde estén edificados, sea superior a cinco millones de pesos, ajustado anualmente por inflación;
- b) Los solares no edificados y aquellos inmuebles no destinados a viviendas, incluyéndose como tales los destinados a actividades comerciales, industriales, y profesionales, cuyo valor sobrepase los cinco millones de pesos (RD\$5,000,000.00).

Párrafo I.- Se reputará como solares urbanos no edificados todos aquellos en los que no se haya levantado una construcción formal legalizada por los organismos competentes (Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones, ayuntamientos municipales y los demás contemplados por las leyes o resoluciones del gobierno), destinados a viviendas o actividades comerciales de todo tipo y aquellos cuyas construcciones ocupen menos de un 30% de la extensión total de dicho solar.

Párrafo II.- Queda excluida de este impuesto aquella vivienda cuyo propietario haya cumplido los sesenta y cinco (65) años edad, siempre que dicha vivienda no haya sido transferida de dueño en los últimos quince (15) años, y su propietario únicamente posea

como propiedad inmobiliaria dicha vivienda.

Párrafo III.- Queda establecido que el presente impuesto sólo grava el solar y las edificaciones de los inmuebles gravados y en consecuencia no formarán parte de la base imponible los terrenos rurales dedicados a la explotación agropecuaria, así como el mobiliario, los equipos, maquinaria, plantas eléctricas, mercancías y otros bienes muebles que se encuentren dentro de los inmuebles gravados.

Párrafo IV.- En el caso de que los inmuebles descritos en el literal "b" de este artículo sean propiedad de personas jurídicas que lleven contabilidad organizada, presente declaración jurada con operaciones y paguen impuesto sobre la renta, la base para aplicar la tasa de este impuesto será el costo de adquisición, ajustado por inflación hasta su último ejercicio fiscal. En caso de que la persona jurídica no presente operación o que el costo de adquisición no haya sido actualizado, el valor del inmueble será el valor determinado por la Dirección General de Catastro Nacional.

Artículo 3.- (Modificado por la Ley 288-04 de fecha 28 de septiembre del 2004) TASA: Los inmuebles alcanzados por este impuesto estarán gravados con un uno por ciento (1%) del valor determinado para los mismos. Para el caso de los inmuebles a que se refiere el literal a) y literal b) del Artículo 2 de la presente ley, esta tasa se aplicará sobre el excedente del valor del inmueble, luego de deducidos los cinco millones de pesos (RD\$5,000,000.00) no gravados.

Artículo 4.- Este Impuesto será pagadero por el propietario en cuotas semestrales, dentro de los primeros diez (10) días del mes siguiente a la fecha de pago en la Colecturía de rentas Internas correspondiente, o en la Tesorería Municipal en donde no hay Colecturía, en efectivo o en Cheque certificado a nombre del colector de Rentas Internas correspondiente.

Cuando este impuesto no sea pagado dentro del plazo señalado, se impondrá un recargo de un dos por ciento (2 %) mensual, sobre el monto vencido o impagado.

PARRAFO I.- En los casos de viviendas cuyas mejoras hubieran sido construidas con préstamos a largo plazo con garantía hipotecaria y siempre que sea habitada por su propietario o por una de las personas señaladas en el párrafo del artículo 3 de esta Ley, quedarán exentas del impuesto hasta que hayan amortizado por lo menos, el (50%) del préstamo original.

PARRAFO II.- El valor de este (50%) amortizado será aplicable sólo sobre los préstamos originales para la adquisición, construcción o remodelación de la vivienda, a la fecha de la promulgación de esta Ley y no sobre los otorgados con posteridad a la misma.

Artículo 5.- La modificación del Status de una vivienda a punto comercial debe ser autorizada por la Secretaría de Estado de Industria y Comercio quien expedirá una certificación a solicitud del propietario, para depositarla en la Dirección General del Catastro, a los fines de excepción de este impuesto. Cuando sea realizada una ampliación, remodelación y decoración para el uso comercial, la certificación de que se trata debe ser expedida por el ayuntamiento correspondiente. Esas certificaciones estarán exentas del pago del impuesto sobre documentos.

Artículo 6.- Estarán exentos del pago de este impuesto las edificaciones y solares de:

- a) Estado dominicano
- b) Las instituciones Benéficas
- c) De Organizaciones Religiosas
- d) Residencias Diplomáticas propiedad de un gobierno extranjero o de un organismo internacional, debidamente acreditado en el país mediante certificación expedida por el Secretario de Estado de Relaciones Exteriores.

Artículo 7.- El propietario de una vivienda o solar urbano no edificado, estará obligado a presentar anualmente en los primeros sesenta (60) días del año, ante la Dirección General del Impuesto sobre la Renta, una declaración Jurada sobre el valor de la o la vivienda gravada con este impuesto, conjuntamente con cualquier documento que a juicio

de dicha Dirección General, sea necesario para valorar esos inmuebles, con los datos necesarios para su identificación y cuantificación y deberá pagar en ese lapso, sus primeras cuotas semestrales, a penas del recargo establecido en el artículo 4 de esta Ley.

PARRAFO I.- Esta Declaración deberá estar acompañada de la correspondiente certificación de avalúo expedida por la Dirección general de catastro.

PARRAFO II.- La entrega de las declaraciones Juradas y de los demás documentos exigidos, así como el pago del impuesto, se harán en la colectoría de Rentas Interna principal, cuando la vivienda se encuentre ubicada en el Distrito Nacional, o en las Colectorías de Rentas Internas o en las Tesorerías Municipales, en los demás casos.

Artículo 8.- La Dirección General de Impuesto sobre la renta esta facultada para verificar la Declaración Jurada y las certificaciones u otros documentos exigibles y en caso de advertir diferencias en el valor que afecten el monto del impuesto a pagar, que no sean errores materiales o de cálculos, las impugnará y notificará por escrito al propietario de la vivienda, responsable de esta Declaración, quién será pasible del cumplimiento de las sanciones contenidas en la Ley orgánica de Rentas Internas No. 855, de fecha 13 de marzo de 1935, así como de las que esta Ley establece.

PARRAFO.- Igualmente, la Dirección general del Impuesto sobre la Renta estimará de oficio la cuantificación del valor de la vivienda y el monto del impuesto, en caso de que su propietario no haga a tiempo su declaración Jurada, la haya hecho mal o incompleta o se niegue a declarar. A esos fines, la Dirección General utilizará los medios que la Ley establece y cobrará el impuesto exigido más un recargo de un 25% (veinticinco por ciento) sobre el monto del impuesto estimado hasta el primer mes de retardo en declarar, más un 5% (cinco por ciento) por cada mes o fracción de mes adicional de retraso en declarar o pagar.

Artículo 9.- Si el propietario no está conforme con el valor del inmueble estimado y fijado la Dirección General del Impuesto sobre la Renta, podrá recurrir ante el Secretario de Estado de Finanzas por escrito motivado, dentro de un plazo de Díez días (10) a contar de la notificación del avalúo por parte de la Dirección General del Impuesto sobre la Renta, previo pago de las cuotas correspondientes al momento de elevar el recurso.

PARRAFO I.- En vista de esta declaración, el Secretario de Estado de Finanzas obtendrá toda la información que juzgue pertinente para el estudio y decisión del caso, asistiendo a la comisión de avalúo señalada mas adelante que determinará y fijará el valor del inmueble.

PARRAFO II.- Si el interesado demuestra disconformidad con la resolución que a los efectos dicte el Secretario de Estado de Finanzas, podrá recurrir ante el tribunal superior Administrativo.

Artículo 10.- Habrá una comisión revisora del avalúo que tendrá a su cargo la fiscalización y revisión de los expedientes de inmueble que será objeto de apelación; y suministrarán al Secretario de Estado de Finanzas todas las informaciones que juzguen pertinentes para el estudio y revisión del caso.

Dicha comisión estará compuesta de parte del sector público, por el Secretario de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones, quién la presidirá, el Secretario de la Liga Municipal Dominicana, el Director General de Catastro Nacional y el Administrador General del Banco Nacional de la Vivienda, quienes podrán hacerse representar por los funcionarios designados por ellos. El sector privado estará representado por un funcionario de la Liga de Asociaciones de Ahorros y préstamos, y un representante del Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores.

PARRAFO.- Esta comisión de avalúo se reunirá por convocatoria que hará el Secretario de Estado de Finanzas por intermedio de su consultor jurídico, Secretario de dicha comisión, para conocer de los casos de disconformidad con los montos fijados por la Dirección General de Rentas Internas, y sus decisiones fundamentarán la resolución que dicte el Secretario de Estado de Finanzas.

Artículo 11.- A partir de la publicación de la presente Ley, los Notarios Públicos o quienes hagan sus veces, no instrumentarán ningún acto relativo, ni de cualquier otro modo concerniente a inmuebles sujetos al pago de este impuesto, incluyendo las particiones y liquidaciones de cualquier naturaleza, enajenaciones, comunidades, sucesiones, arrendamientos, hipotecas, etc., si no se les muestra el recibo que acredite que la última cuota semestral que corresponda, al momento del acto ya ha sido pagada. En ningún caso los Notarios o quienes hacen sus veces retendrán el recibo de pago del impuesto y se limitarán a dejar constancia en los actos que instrumentos del número y fecha de dichos recibos.

Artículo 12.- Los tribunales no aceptarán como medio de prueba, ni tomarán en consideración, títulos de propiedad sometidos al pago de este impuesto, sino cuando juntamente con esos títulos sean presentados los recibos correspondientes al último pago del referido impuesto ni se pronunciarán sentencias de desalojo, ni desahucio, ni levantamiento de lugares, ni se fallarán acciones petitorias, ni se acogerán acciones relativas a inmuebles sujetos a las previsiones de esta Ley, ni en General darán curso a ninguna acción que directa o indirectamente afecten inmuebles gravados por esta Ley, sino se presenta, juntamente con los otros documentos sobre los cuales se basa la demanda, el último recibo que demuestre haberse pagado sobre el inmueble de que se trata, el impuesto establecido por esta Ley.

La sentencia que haga mención de un título o que produzca un desalojo, acuerde una reivindicación, ordene una petición o licitación, deberá describir el recibo que acredite el pago del impuesto correspondiente.

Artículo 13.- Los funcionarios públicos ante quienes se efectúe la subasta de inmuebles sometidos a éste impuesto solicitarán a la Dirección General del Impuesto sobre la Renta una certificación, que la expedirá de oficio, de que los impuestos y recargos previstos por esta Ley han sido pagados. En caso de que no hayan sido pagados, el monto adeudado será agregado al precio de venta y no se expedirán títulos ni copias de las adjudicaciones sino cuando previo pago del impuesto se hayan obtenido el o los recibos de saldo, a fin de hacer mención de estos recibos en los títulos o en la copia de la adjudicación.

Artículo 14.- El Tribunal de Tierras no adjudicar ningún derecho o interés sobre los bienes inmuebles sujetos a este impuesto y sometidos a su jurisdicción, sino cuando se le haya demostrado que el pago a sido efectuado.

Artículo 15.- Los conservadores de hipotecas y registradores de títulos no transcribirán, ni registrarán actos relativos a inmuebles sometidos al pago de este impuesto, sino se les presenta el recibo que aprueba que ha sido pagado el impuesto, de lo cual se hará mención en el asiento de sus libros.

Artículo 16.- Los registradores de títulos no expedirán el duplicado del certificado de títulos a la persona a quién corresponda el derecho a menos que se le presente el recibo de pago correspondiente, que devolverán después de haber puesto su número y fecha al margen del certificado y del duplicado. Después del primer registro los registradores de títulos no inscribirán ningún documento que contenga traspaso de un inmueble o la constitución de una hipoteca o su cancelación, o la constitución de cualquier derecho, carga o gravamen voluntario sobre un inmueble registrado si no se le presenta el recibo de pago de la cuota duodécima correspondiente.

Artículo 17.- El producido del impuesto establecido por la presente Ley, será utilizado para financiar programas habitacionales del Estado, así como para hacer mas eficiente las atribuciones y funciones de la Dirección General de Catastro. El 20% restante será especializado para los ayuntamientos del país, y su distribución será de acuerdo a la Ley No. 140.

DADA en la Sala de Sesiones de la Cámara de Diputados, Palacio del Congreso Nacional, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecinueve días del mes de enero del año mil novecientos ochenta y ocho; años 144 de la Independencia y 125 de la Restauración.