



# LA GACETA

Diario Oficial

Carlos  
Andrés  
Torres Salas  
(Firma)

Firmado  
Digitalmente por  
CARLOS ANDRÉS  
TORRES SALAS  
Fecha: 2019.07.03  
12:34:36 -0600'



Imprenta Nacional  
Costa Rica

Año CXLI

San José, Costa Rica, miércoles 3 de julio del 2019

84 páginas

# ALCANCE N° 157

**PODER LEGISLATIVO**

**PROYECTOS**

**PODER EJECUTIVO**

**RESOLUCIONES**

**DOCUMENTOS VARIOS**

**HACIENDA**

**JUSTICIA Y PAZ**

**INSTITUCIONES DESCENTRALIZADAS**

**AUTORIDAD REGULADORA  
DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS**

**INSTITUTO COSTARRICENSE  
DE PESCA Y ACUICULTURA**

## **REGISTRO INMOBILIARIO**

**DIRECTRIZ DRI-001-2019**

**DE:** MSc. Oscar Rodríguez Sánchez  
Director

**PARA:** Subdirección Registral, Coordinación General, Asesoría Jurídica, Jefes de Registradores, Registradores, biblioteca institucional, notarios públicos y público en general.

**ASUNTO:** Aplicación registral de los alcances del artículo 28 ter de la Ley N° 7092 "Ley del Impuesto sobre la Renta" y del Decreto Ejecutivo N° 41818-H.

**FECHA:** 27 de junio de 2019

**FIRMA:** \_\_\_\_\_

### **CONSIDERANDO:**

I.- Que con la promulgación de la Ley N° 9635 "Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas", del 03 de diciembre de 2018; específicamente en cuanto a la inclusión del artículo 28 ter a la Ley N° 7092, "Ley del Impuesto sobre la Renta" del 21 de abril de 1988, la cual de conformidad con su fecha de entrada en vigencia (o rige) para el Título II de la primera Ley citada, será a partir del 1° de julio de 2019, se le impone al Registro Nacional la obligación de no inscribir el traspaso de bienes, si no se demuestra el ingreso previo a la Administración Tributaria, de la retención correspondiente al impuesto sobre ganancias de capital obtenido por una persona no domiciliada, sea esta física o jurídica.

II.- Que de conformidad con las disposiciones del inciso d) del artículo 7, así como de los incisos b) y f) del artículo 34, todos del Código Notarial, que establecen las prohibiciones de la actuación, así como las atribuciones del fedatario, es deber de todo Notario Público, autorizar únicamente los actos que sean conformes a la ley, cuya eficacia jurídica le corresponda verificar previamente, de cara a que las escrituras de traspaso de bienes logren su inscripción en los Registros correspondientes.

III.- Que con la entrada en vigencia del Decreto Ejecutivo N° 41818-H del 17 de junio de 2019, publicado en el Alcance Digital N° 145 del 26 de junio de 2019, denominado "Modificaciones y adiciones al Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta, Decreto Ejecutivo N° 18445-H del 9 de setiembre de 1988 y sus reformas", hasta tanto no se emita por parte del Ministerio de Hacienda y del Registro Nacional, la resolución conjunta de alcance general para determinar el procedimiento y aplicación de la retención del dos coma cinco por ciento (2,5%), por concepto del impuesto sobre ganancias de capital obtenido por persona no domiciliada, se aplicarán las siguientes disposiciones en cumplimiento del artículo 28 ter de la Ley 7092. Todo lo anterior de conformidad con el artículo 43 del citado Decreto Ejecutivo.

IV.- Que en razón de lo anterior y de conformidad con lo normado por los incisos f) y g) del artículo 8 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo N° 35509-J del 30 de setiembre de 2009), se emiten las siguientes disposiciones de carácter administrativo, para una adecuada y normalizada aplicación de los alcances de la Ley y Reglamento mencionados:

**POR TANTO:**

Tratándose de traspasos de bienes inmuebles situados en territorio nacional, propiedad de una persona física o jurídica no domiciliada en el país, el Notario ante quien se otorgue la escritura de traspaso deberá dar fe de que el adquirente ingresó a las arcas de la Administración Tributaria, el importe correspondiente al dos coma cinco por ciento (2,5%) del valor total pactado por la enajenación del bien, en concepto de retención a cuenta del impuesto sobre ganancias de capital obtenido por persona no domiciliada.

Será obligación del Notario ante quien se otorga el traspaso del inmueble, determinar que el transmitente de este sea una persona definida como no domiciliada, según lo dispuesto por la Ley N° 7092 y el Decreto Ejecutivo N° 41818-H.

La determinación de la condición de persona física o jurídica, domiciliada o no domiciliada (a contrario sensu del anterior), dependerá de la definición que al efecto establece el Decreto Ejecutivo N° 41818-H.

**La presente Directriz rige a partir de su publicación.**

MSc. Óscar Rodríguez Sánchez , Director.—1 vez.—( IN2019358814 ).