

DINERO

# Revalorización, ganancia de capital e IPI



**ANDRÉS DAUHAJRE HIJO**  
Fundación Economía y Desarrollo, Inc.

**E**n septiembre del 2018, el Poder Ejecutivo sometió al Senado un Proyecto de Ley de Declaración Patrimonial y Revalorización con el objetivo de fomentar la transparencia patrimonial y la adecuación de los valores de bienes inmuebles a los precios de mercado, objetivo de gran trascendencia luego que la Ley 155-17 sobre Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, tipificó la evasión como un delito precedente de lavado de activos.

La meta a alcanzar debería ser un tsunami de revalorizaciones, conscientes todos de que el Gobierno no dispone de recursos para construir miles de recintos carcelarios que acogerían a cientos de miles de contribuyentes que terminan pagando menos impuestos, no por decisión propia, sino forzados por la Dirección General de Catastro Nacional (DGCN), la cual ha emitido largos listados de valores mentirosos para los bienes inmuebles localizados en el territorio nacional. Por valores mentirosos queremos decir valores por m<sup>2</sup> de tierra que en muchos casos no llegan al 30% del valor de mercado.

Para que dicho tsunami tenga lugar, la ley que se apruebe debe priorizar el objetivo de la transparencia aunque esto implique sacrificar, en el muy corto plazo, el objetivo recaudatorio. Cuando se observan las tasas plasmadas en el proyecto de ley, no está claro cuál de los dos objetivos es el dominante. Particularmente pienso que, dada la tensión existente en las cuentas fiscales y el deseo de la administración del Presidente Medina de profundizar su consolidación, las tasas seleccionadas parecerían revelar que el objetivo recaudatorio es el dominante. Si ese fuese el caso, considero que el Poder Legislativo y el Ejecutivo deberían llegar a un acuerdo que permita llevar el objetivo de la promoción de transparencia al primer plano. Las tasas propuestas no estimulan la declaración voluntaria del contribuyente, mucho menos si estos perciben que las cuentas fiscales no dan para llenar el país de nuevos recintos penitenciarios.

El proyecto establece tasas que van desde un 3% para los bienes inmuebles (y muebles) hasta un 5% para la tenencia de moneda nacional o extranjera, los inventarios y la revalorización patrimonial. Una tasa uniforme de 2% para todo lo anterior tendría mayor probabilidad de motivar la avalancha de declaraciones correctivas que se persigue. Dado que el aumento de la transparencia patrimonial posibilitaría la expansión de la magnitud del crédito al sector privado y, en consecuencia, un ma-

yor ritmo de actividad económica, la “pérdida” de recaudaciones en el primer año que supuestamente provocaría la baja de las tasas de 3% y 5% a 2%, sería compensada a partir del segundo año al aumentar la base gravable general como consecuencia del mayor crecimiento económico.

En el caso de la revalorización de inmuebles, el proyecto de ley propone una tasa de 3% que gravaría la diferencia entre el valor de revalorización (de mercado) y el valor registrado en la DGII (suministrado por la DGCN). Parecería que detrás de esa propuesta reside el interés del gobierno de no perder la totalidad del eventual ingreso derivado del impuesto sobre ganancia de capital que se genera cuando se venden bienes inmuebles. Sin embargo, sin perseguirlo, la tasa del 3% mantendrá a cientos de miles de propietarios de bienes inmuebles que no tienen previsto vender sus propiedades, al margen del proceso de revalorización.

Para muestra tomemos el caso de una persona propietaria de cinco bienes inmuebles localizados en el polígono central, valorados por la DGII, a partir del listado de “Valor por m<sup>2</sup> de los Terrenos en el Distrito Nacional” emitido por la DGCN en RD\$107,438,197.00. Supongamos que ese contribuyente contrata a un tasador que conoce las últimas transacciones de compra-venta en el polígono central y éste determina que el valor de mercado de esas cinco propiedades: RD\$367,438,197.00. ¿Cuánto costaría al contribuyente acogerse a la revalorización voluntaria? Por un lado, pagaría el 3% sobre la diferencia entre RD\$367,438,197.00 y RD\$107,438,197.00, es decir, RD\$7,800,000.00. El costo no termina ahí. El año siguiente, cuando vaya a pagar el Impuesto al Patrimonio Inmobiliario (IPI), en vez de pagar RD\$1,000,000.00 que pagó en el 2019 [1% sobre (RD\$107,438,197.00 - RD\$7,438,197.00 del deducible)] tendría que pagar RD\$3,600,000.00 [1% sobre (RD\$367,438,197.00 - RD\$7,438,197.00)], es decir, 3.6 veces más IPI que el año anterior. En total, en el primer año, el costo total que enfrentaría este contribuyente, si decidiese presentarse voluntariamente ante la DGII a entregar el valor de mercado de sus bienes inmuebles, algo que correspondería hacer a la DGCN, sería de RD\$11,400,000.00. Si ese contribuyente no está pensando en vender sus propiedades, definitivamente no se acogerá a la “¿facilidad?” que otorgaría la Ley para la revalorización de sus bienes inmuebles. Más aun si sabe que ningún tribunal del país podría fallar su caso como evasión una vez se compruebe que el valor registrado de esas propiedades en la DGII no lo proveyó el contribuyente sino la DGCN.

Sólo para contribuyentes que estén pensando vender sus propiedades y que han estimado el impuesto de 25% sobre la ganancia de capital que enfrentarían, tendría sentido acogerse a la revalorización con tasa 3% que ofrecería la nueva legislación. Dado que tenemos dos posibilidades, lo razonable sería que la Ley establezca una tasa 0% para la revalorización de bienes inmuebles, la cual subiría a 7%, 4% y 2% si

## Proyecto de ley y propuesta FE&D: privilegia fomento de la transparencia y modera el objetivo recaudatorio en el corto plazo

Concepto	Proyecto de ley	Propuesta FE&D	Propuesta de base gravable
Tenencia de moneda nacional o extranjera	5.0%	2.0%	Valor declarado
Inmuebles	3.0%	2.0%	Valor declarado
Declaración de inventarios	5.0%	2.0%	Valor declarado
Revalorización de patrimonio	5.0%	2.0%	Valor declarado
Bienes muebles (agregado por DGII y ABA)	3.0%	2.0%	Valor declarado

### Propuesta: revalorización de inmuebles, tasa 0%

**Se propone:**  
■ Establecer una tasa de 0% sobre la diferencia del valor de revalorización y el valor registrado, siempre y cuando el dueño no venda su propiedad en los próximos 3 años después de aprobada la ley.

■ Si la propiedad es vendida antes de los 3 años, se proponen los siguientes escenarios para gravar la revalorización voluntaria del inmueble:

Si la venta tiene lugar en:	Tasa
Primer año a partir fecha promulgación de la ley	7.0%
Segundo año a partir fecha promulgación de la ley	4.0%
Tercer año a partir fecha promulgación de la ley	2.0%

■ En la medida que la DGII disponga de los nuevos valores declarados por los contribuyentes del IPI que han revalorizado, esta asignará valores similares a propiedades inmobiliarias colindantes.

### Rango tasas del IPI en América Latina

País	Denominación del impuesto	Gobierno recaudador	Tasa
Argentina	Impuesto Sobre los Bienes Personales	Provincial	0.25%
Brasil	Imp. sobre Propiedad Predial y Territorial Urbana (IPTU)	Municipal	0.03% - 1.50%
Costa Rica	Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)	Municipal	0.25%
Guatemala	Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI)	Municipal	0.20% - 0.90%
Honduras	Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)	Municipal	Hasta 0.25% (rural) - hasta 0.35% (urbano)
México	Impuesto Predial	Municipal	0.05% - 1.20%
Paraguay	Impuesto Inmobiliario	Municipal	0.50% (R) - 1.00% (U)
Perú	Impuesto Predial	Municipal	0.20% - 1.00%
RD	Impuesto sobre el Patrimonio Inmobiliario (IPI)	Gobierno Central	1.00%

### Propuesta de reforma del IPI\*

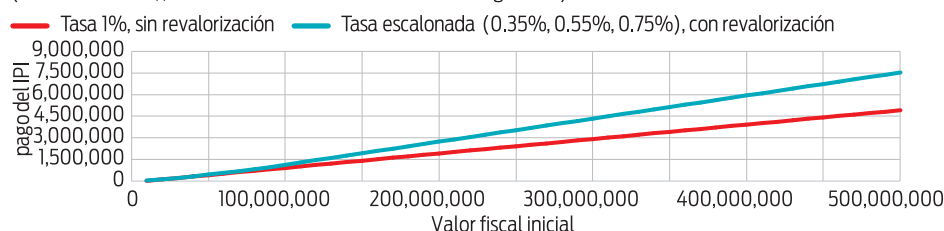
Las siguientes tasas aplican únicamente para aquellos propietarios que opten por la revalorización. Aquellos que decidan no revalorizar, seguirán pagando la tasa uniforme de 1.0%. La DGII, utilizando informaciones provistas por contribuyentes de propiedades revalorizadas, podría utilizar esa data para revalorizar las de contribuyentes que no hayan revalorizado las suyas, y aplicaría la nueva estructura de tasas para el cobro del IPI.

Tasa	Valor total de bienes inmuebles (RD\$)
0.35%	< 50,000,000.00
0.55%	50,000,001.00 - 150,000,000.00
0.75%	> 150,000,000.00
0.15%	Sobre el valor de bienes inmuebles en zona rural

\*Se mantiene la exención del RD\$7438,197.00 y se establece que en caso de que el monto del IPI a pagar con las nuevas tasas resulte ser inferior al del año anterior, este último operaría como impuesto mínimo a liquidar.

### Pago actual vs. pago potencial del IPI

(VALORES EN RD\$, valor de mercado es dos veces el valor registrado)



Nota: Se asume que el valor de mercado de cada propiedad es, en promedio, 2 veces superior al valor fiscal. Se mantiene la exención del RD\$7438,197.00.

Fuente:ADH.

Infografía: José M. Medrano

estas son vendidas durante el primer, segundo o tercer año de la entrada en vigencia de la ley. En ese caso, el gobierno recaudaría probablemente más que con la tasa de 3% que ha propuesto.

Lo anterior, sin embargo, tampoco asegura una avalancha de contribuyentes deseados de hacer la revalorización. Es cierto que, si el contribuyente utilizado de ejemplo no está pensando en vender sus propiedades, acogerse a la revalorización con tasa 0%, lo liberaría de pagar los RD\$7,800,000.00 que la tasa 3% conllevaría. Sin embargo, en el 2020, cuando vaya a pagar el IPI, en vez de pagar RD\$1,000,000.00 recibirá la noticia de que el IPI a liquidar ahora ascenderá a RD\$3,600,000.00.

El IPI con tasa uniforme de 1% es razonable cuando la DGII aplica los valores subvaluados de la DGCN. Cuando se utilizan los valores de mercado, muy pocos podrían hacerle frente. ¿Qué debe hacerse? Establecer tres tasas para el IPI, 0.35%, 0.55% y 0.75% que gravarían la sumatoria del valor de las propiedades a precios de mercado: a mayor valor, mayor tasa. Esta

estructura aplicaría para los contribuyentes que se acojan a la revalorización, estableciéndose como IPI mínimo a liquidar el valor liquidado en el año anterior. Los contribuyentes que decidan no acogerse voluntariamente a la revalorización, seguirían tributando el IPI con la tasa de 1%. Estos ajustes se exportan al impuesto de 1% sobre los activos de las empresas, con la salvedad que este impuesto sería operativo si y solo si, resulta mayor al impuesto sobre ingresos brutos que deberá aprobarse en la reforma fiscal del 2020.

Como ñapa, sugerimos una de reforma trascendental en el ámbito fiscal: un IPI de 0.15% para los terrenos en la zona rural. El que tenga tierra rural como acervo de riqueza y no como factor de producción, sería motivado a venderla. Fomentaríamos así el surgimiento de un activo mercado de tierras rurales, lo que atraería inversionistas nacionales y extranjeros interesados en invertir en el sector con mayores ventajas comparativas dinámicas con que cuenta la República Dominicana: la agricultura y agroindustria de exportación. ●