

Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



1

Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda

Ley N.º 8683

TABLA DE CONTENIDO

Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda.....	1
ARTÍCULO 1.....	3
ARTÍCULO 2.....	4
ARTÍCULO 3.....	5
ARTÍCULO 4.....	5
ARTÍCULO 5.....	6
ARTÍCULO 6.....	7
ARTÍCULO 7.....	9
ARTÍCULO 8.....	10
ARTÍCULO 9.....	10
ARTÍCULO 10.....	11
ARTÍCULO 11.....	11
ARTÍCULO 12.....	12



Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



	2
ARTÍCULO 13.....	13
ARTÍCULO 14.....	13
ARTÍCULO 15.....	14
ARTÍCULO 16.....	14
ARTÍCULO 17.....	14
ARTÍCULO 18.....	15
ARTÍCULO 18 bis.....	15
ARTÍCULO 19.....	15
TRANSITORIO I.....	16
TRANSITORIO II.....	16

BUFETE

• DE •

COSTA RICA



Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



3

Nº 8683

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

IMPUESTO SOLIDARIO PARA EL FORTALECIMIENTO
DE PROGRAMAS DE VIVIENDA

ARTÍCULO 1

Creación.

Créese un impuesto directo a favor del Gobierno central, cuyo producto se destinará, exclusivamente, a financiar los programas públicos dirigidos a la dotación de vivienda adecuada e infraestructura social y al mejoramiento del hábitat, para personas, familias y comunidades en condición de pobreza y pobreza extrema. Este impuesto recaerá sobre el valor de los bienes inmuebles de uso habitacional, que sean utilizados en forma habitual, ocasional o de recreo; incluye tanto las instalaciones fijas como las permanentes.

Los ingresos provenientes de este impuesto serán destinados a financiar los programas de vivienda y el Programa del Bono Colectivo del Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi), destinándose un setenta por ciento (70%) de los recursos recaudados al Fondo de Subsidios para la Vivienda, y un treinta por ciento (30%) al Fondo del Bono Colectivo, para inversión en infraestructura social, de conformidad con lo definido en el artículo 65 A de la Ley 7052, Ley



Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



4

del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banhvi (Banco Hipotecario de la Vivienda), de 13 de noviembre de 1986. El Banhvi no podrá utilizar más de un siete por ciento (7%) de la totalidad de los recursos de este impuesto en gastos administrativos.

Para tales efectos, se establece como obligación para el Banhvi presentar un informe anual a la Comisión Permanente Especial para el Control del Ingreso y el Gasto Públicos de la Asamblea Legislativa, en el que se indique la totalidad de recursos asignados, de recursos gastados y de recursos disponibles, así como el respectivo detalle del cumplimiento de metas, conforme a lo estipulado en el Plan Anual.

(Aí reformado por el artículo 4° de la Ley para la consolidación y el fortalecimiento del programa de bono colectivo, N° 10513 del 4 de setiembre de 2024)

ARTÍCULO 2

Hecho generador

El hecho generador del impuesto es la propiedad o titularidad de un derecho de uso, goce o disfrute de un bien inmueble de uso habitacional, al primero de enero de cada año, ubicado en el territorio nacional y utilizado en forma habitual, ocasional o de recreo, tanto las instalaciones fijas como las permanentes. Para los efectos de este artículo, el territorio nacional se



Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



5

entenderá de conformidad con la definición contenida en la Constitución Política.

ARTÍCULO 3

Sujeto pasivo

Serán sujetos pasivos de este impuesto, a título de contribuyentes, los propietarios o titulares de derechos sobre los bienes indicados en el artículo 2 de esta Ley, así como los concesionarios, los permisionarios y los ocupantes de la franja fronteriza de la zona marítimo-terrestre o de cualquier otro inmueble otorgado por el Estado o sus instituciones.

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

ARTÍCULO 4

Base imponible

La base imponible estará constituida por el valor fiscal del inmueble de uso habitacional, determinado por el sujeto pasivo conforme a los criterios técnicos de valoración establecidos por la Dirección General de Tributación, en atención a lo dispuesto en el artículo 10 de la presente Ley.



Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



6

Los propietarios de bienes en condominio deberán adicionar al valor de su filial, el valor que les corresponda, proporcionalmente, sobre las áreas comunes.

Cuando se trate de un edificio o complejo de apartamentos, estos serán valorados y declarados en forma independiente por cada unidad habitacional existente. La Administración Tributaria definirá la forma, los medios y las condiciones de presentación de la declaración correspondiente en tales supuestos.

El valor fiscal del bien inmueble de uso habitacional gravado en la presente Ley, se actualizará automáticamente por las mismas causales indicadas en el artículo 14 de la Ley N.º 7509, Impuesto sobre bienes inmuebles, de 9 de mayo de 1995, y sus reformas, y el nuevo valor regirá a partir del período fiscal siguiente.

No formarán parte de la base imponible, las áreas del inmueble que se destinen a usos ajenos a los que grava esta Ley.

ARTÍCULO 5

Tarifa del impuesto

A la base imponible se le aplicará, en forma progresiva, la siguiente escala de tarifas:

(Así modificadas las tarifas anteriores para el período fiscal 2026, por el artículo 2º del decreto ejecutivo N° 45358 del 9 de diciembre de 2025)



Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



7

Los tramos de esta escala serán actualizados por el Poder Ejecutivo en el mes de diciembre de cada año, con fundamento en la variación experimentada por el índice de precios al consumidor, que el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) determine, considerando los doce (12) meses inmediatos anteriores, correspondientes al período comprendido entre el 1° de diciembre del año anterior y el 30 de noviembre del año en curso.

ARTÍCULO 6

Exenciones

Estarán exentos del pago de este impuesto:

- a) Los propietarios o titulares de derechos de los bienes inmuebles indicados en el artículo 2 de esta Ley, cuyo valor fiscal de la construcción, incluido el valor de las instalaciones fijas y permanentes, sea igual o inferior a la suma de ciento cuarenta y tres millones de colones (¢143.000.000,00)(*). Este valor será actualizado por el Poder Ejecutivo en diciembre de cada año, con fundamento en la variación experimentada por el índice de precios al consumidor que el INEC determine, considerando los doce (12) meses inmediatos anteriores, correspondientes al período comprendido entre el 1° de diciembre del año anterior y el 30 de noviembre del año en curso.

(*) (Así modificado el valor antes mencionado para el período fiscal 2026 por el artículo 1° del decreto ejecutivo N°45358 del 9 de diciembre de 2025)

- b) Los bienes inmuebles propiedad del Gobierno central y las municipalidades.



Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



8

- c) Los bienes inmuebles propiedad de instituciones públicas, juntas administrativas o de educación e instituciones de salud de carácter público.
- d) Los bienes inmuebles declarados patrimonio histórico y arquitectónico, de conformidad con la ley.
- e) Los bienes inmuebles declarados de interés social por el Banhvi.
- f) (Derogado por el artículo 3º aparte e) de la ley N° 8981 del 25 de agosto del 2011)
- g) Los bienes inmuebles pertenecientes a iglesias y organizaciones religiosas, únicamente cuando se dediquen al culto.
- h) Los bienes inmuebles pertenecientes al Instituto Centroamericano de Administración de Empresas (Incae), a la Universidad Escuela de Agricultura de la Región Tropical Húmeda (Earth), al Centro Agronómico Tropical de Investigación y Enseñanza (Catie) y a la Universidad para la Paz.
- i) Los bienes inmuebles propiedad de entidades de bienestar social sin fines de lucro o usados por ellas.
- j) Las sedes diplomáticas y casas de habitación y consulares, cuando sean de su propiedad con las limitaciones que se generen de la aplicación, en cada caso, del principio de reciprocidad sobre los beneficios fiscales.



Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



9

ARTÍCULO 7

Declaración jurada

Los sujetos pasivos deberán presentar, cada tres (3) años, a partir de la fecha de entrada en vigencia de esta Ley, dentro de los primeros quince (15) días naturales de enero del período fiscal correspondiente, una declaración jurada que actualice el valor fiscal del bien inmueble, en los medios, la forma y las condiciones que defina la Dirección General de Tributación. De resultar superior al valor registrado por la administración, el nuevo valor declarado modificará automáticamente la base imponible aplicable para el período fiscal en que se declara.

Cuando el bien inmueble objeto de este impuesto pertenezca a varios copropietarios, estos deberán declararlo en forma conjunta.

El propietario de dos o más bienes inmuebles colindantes y/o superpuestos, deberá acumularlos en una sola declaración, para los efectos de este impuesto, siempre y cuando su uso coincida con los indicados en el artículo 2 de esta Ley, y dichos bienes conformen una unidad de uso habitacional.

En el régimen de propiedad en condominio, la declaración de cada condominio deberá incluir el valor proporcional que le corresponda por las áreas comunes.



Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



10

En caso de traspaso de la propiedad del bien inmueble, el nuevo propietario será responsable solidario del pago del impuesto del período fiscal vigente a la fecha de adquisición, así como de los intereses correspondientes.

(Así reformado el párrafo anterior por el artículo 3° aparte a) de la ley N° 8981 del 25 de agosto del 2011)

Únicamente los propietarios de los bienes inmuebles referidos en el artículo 6 anterior, estarán exentos del deber de declarar.

ARTÍCULO 8

Devengo y período fiscal del impuesto

El impuesto tendrá un período fiscal anual del 1° de enero al 31 de diciembre de cada año y se devengará el 1° de enero de ese año.

ARTÍCULO 9

Pago

Los sujetos pasivos deberán pagar el impuesto creado en la presente Ley, por los medios, en la forma y las condiciones que establezca la Administración Tributaria, a más tardar dentro de los quince (15) días naturales siguientes a su devengo. En los casos de incumplimiento o pago tardío, la administración exigirá el pago del impuesto, junto con los intereses y las sanciones correspondientes, de conformidad con el Código de Normas y Procedimientos Tributarios.



Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



11

ARTÍCULO 10

Reglas de valoración

Para determinar el valor de los bienes inmuebles de uso habitacional referidos en esta Ley, deberán utilizarse los parámetros establecidos por la Dirección General de Tributación, los cuales se indican tanto en el Manual de Valores Base Unitario por Tipología Constructiva, para el caso de las construcciones y las instalaciones, así como en los modelos de valoración para determinar el valor de los terrenos donde se ubiquen.

La Administración Tributaria deberá publicar los parámetros de valoración establecidos en la presente Ley, en los medios, escritos o electrónicos, que considere oportunos, cuarenta y cinco (45) días antes del inicio de cada período fiscal. En caso de no publicarlos, se aplicarán los parámetros de valoración utilizados en el período anterior.

ARTÍCULO 11

Fiscalización de valores

- a) La Dirección General de Tributación procederá a fiscalizar las declaraciones, conforme a las facultades y los procedimientos que se establecen para el efecto, en el Código de Normas y Procedimientos Tributarios.



Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



12

- b) Si el valor de la declaración no es aceptable para la Administración Tributaria, por ser inferior al que le correspondería de conformidad con esta Ley, aquella procederá a ajustar y modificar de oficio el valor declarado y a notificarle al contribuyente el nuevo valor establecido; además estará facultada para ejercer las acciones de cobro tendientes a exigirle al sujeto pasivo el reintegro del impuesto que haya dejado de pagar, más los intereses y las sanciones que correspondan, según el Código de Normas y Procedimientos Tributarios.
- c) En caso de omisión en la presentación de la declaración jurada, la Dirección General de Tributación establecerá el valor, utilizando las reglas de valoración a que se refiere esta Ley y le exigirá al sujeto pasivo el pago del impuesto desde su devengo, más los intereses y las sanciones que correspondan, de conformidad con el Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

ARTÍCULO 12

Sanciones e intereses

A los sujetos pasivos que incumplan las obligaciones establecidas en esta ley e incurran en las infracciones establecidas en los artículos 79, 80, 80 bis y 81 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, Ley N.º 4755, de 3 de mayo de 1971, y sus reformas, se les aplicarán las sanciones establecidas en dichos



Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



13

artículos. Igualmente, serán aplicables las reducciones del artículo 88 de ese cuerpo normativo.

El cobro de intereses a cargo del sujeto pasivo se aplicará de conformidad con el artículo 57 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

(Así reformado por el artículo 3° aparte b) de la ley N° 8981 del 25 de agosto del 2011)

ARTÍCULO 13

No deducibilidad del impuesto

El impuesto creado en esta Ley no tendrá el carácter de gasto deducible, para los efectos de la determinación del impuesto sobre la renta.

ARTÍCULO 14

Información de terceros

El Registro Nacional deberá informar a la Dirección General de Tributación sobre todos los movimientos registrales que generen un cambio del valor registrado; igualmente, las municipalidades y el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, deberán informarle a dicha Dirección, sobre las valoraciones efectuadas y los permisos de construcción emitidos, según corresponda; todo, por los medios, la forma y las condiciones que ella defina, reglamentariamente.



Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



14

ARTÍCULO 15

Suministro de información a las municipalidades

Los valores declarados con fundamento en las disposiciones de la presente Ley, serán remitidos a las municipalidades por la Dirección General de Tributación, como valor de referencia, para los efectos de ser considerados como una modificación automática del valor, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 14 de la Ley N.º 7509, Impuesto sobre bienes inmuebles, de 9 de mayo de 1995, y sus reformas.

El nuevo valor obtenido a partir de la información a que se refiere el párrafo anterior, modificará en forma automática la base imponible aplicable para el período fiscal siguiente, en caso de ser superior al valor declarado y registrado en la municipalidad correspondiente.

ARTÍCULO 16

Normativa supletoria

Para lo no dispuesto en esta Ley se aplicará, supletoriamente, el Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

ARTÍCULO 17

Administración

Corresponde a la Dirección General de Tributación, la administración, fiscalización y recaudación de este tributo.



Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



15

ARTÍCULO 18

Recursos para implementar esta Ley

El Ministerio de Hacienda incluirá en el primer presupuesto ordinario o extraordinario que presente a conocimiento de la Asamblea Legislativa, luego de la entrada en vigencia de esta Ley, los recursos necesarios para su adecuada implementación.

ARTÍCULO 18 bis

Infracciones y sanciones por negligencia grave

Artículo 18 bis Infracciones y sanciones por negligencia grave

Sin perjuicio de las acciones civiles o penales a que haya lugar, se sancionará con una multa de veinte a treinta veces su remuneración total mensual y con la destitución del cargo en caso de aplicarse la multa mayor, al funcionario o los funcionarios o servidores públicos que por negligencia grave no hayan cumplido las obligaciones que a cada uno corresponda en esta ley.

(Así adicionado por el del artículo 3° aparte d) de la ley N° 8981 del 25 de agosto del 2011)

ARTÍCULO 19

(Derogado por el artículo 3° aparte f) de la ley N° 8981 del 25 de agosto del 2011)



Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



16

Rige a partir del primer día del mes siguiente a la publicación de su Reglamento.

Dado en la Presidencia de la República.- San José, a los diecinueve días del mes de noviembre del dos mil ocho.

TRANSITORIO I

Los sujetos pasivos estarán obligados a presentar, en un período improrrogable de tres (3) meses contados a partir de la entrada en vigencia de esta Ley, en los medios, la forma y las condiciones que defina la Dirección General de Tributación, una declaración jurada, la cual consigne el valor de los bienes objeto de este impuesto y, en el mismo acto, deberán pagar el monto proporcional del impuesto correspondiente a los meses del período fiscal comprendidos entre la fecha de la entrada en vigencia de la presente Ley y el 31 de diciembre de ese mismo año.

TRANSITORIO II

A todos los contribuyentes de este tributo que espontáneamente declaren y subsanen su situación actual de no presentación en los treinta días naturales siguientes a la publicación de esta ley, no se les aplicará la sanción del artículo 12 vigente al momento en que debieron haber declarado, pero deberán pagar los intereses que de conformidad con el artículo 57 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios deban a la Hacienda Pública.



Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



17

*(Así adicionado por el artículo 3° inciso c) de la ley N° 8981 del 25 de agosto del
2011)*

BUFETE

• DE •

COSTA RICA

