
Norma General No. 08-2014
QUE DISPONE EL DESCARGO DE INMUEBLES

QUE DISPONE EL DESCARGO DE INMUEBLES

Artículo 1. Definiciones. A los fines de la presente Norma General los términos empleados se entenderán de la manera siguiente:

- a) **Administración Local:** son unidades operativas descentralizadas de la DGII que gestionan un grupo determinado de contribuyentes, realizando funciones relativas a la atención, recaudación, cobranza persuasiva y fiscalización de escritorio.
- b) **Acto de Venta de Inmueble:** documento legal que sustenta la transferencia de un inmueble.
- c) **Descargo:** consiste en transferir el registro en los Sistemas de Información Tributaria de un bien inmueble del vendedor al comprador, sin que necesariamente esto implique el pago del impuesto de transferencia generado.
- d) **Sistema de Información Tributaria (en lo adelante SIT):** consiste en el registro que posee la DGII sobre las transacciones que realizan los contribuyentes.

Artículo 2. Alcance y objeto. La presente Norma General tiene como finalidad admitir el descargo de inmuebles a aquellas personas físicas y jurídicas que hayan efectuado una venta del mismo y cuyo adquirente no haya realizado el pago correspondiente al Impuesto a la Transferencia Inmobiliaria.

Artículo 3. Obligación del vendedor. Las personas físicas y jurídicas que vendan un inmueble contarán con un plazo de 6 meses, a partir de la fecha del acto traslativo de propiedad para solicitar a la DGII que le sea descargado el inmueble al comprador. El incumplimiento de esta obligación será sancionado como lo establece el Artículo 7 de esta Norma. Una vez autorizado el descargo, la DGII le emitirá una certificación donde hace constar que el inmueble ha sido descargado conforme a lo establecido en la presente Norma General.

Párrafo I. Hasta tanto no se realice el descargo, todas las obligaciones de pago relativas a los impuestos inmobiliarios serán exigibles al contribuyente a nombre de quien esté registrado.

Párrafo II. La solicitud de descargo deberá ser realizada personalmente por el vendedor, si es persona física o por el representante legal, en caso de personas jurídicas, en la Administración Local que le corresponda y deberá depositar la siguiente documentación:

1. Formulario debidamente firmado por el vendedor solicitando el descargo y declarando que la operación es cierta y sincera y no se efectúa para evadir el Impuesto al Patrimonio Inmobiliario, el impuesto a los activos o cualquier otra obligación que pueda recaer sobre el bien a transferir.
2. El acto de venta del inmueble, el cual deberá ser presentado en original debidamente legalizado en la Procuraduría Nacional y depositar una copia del mismo.
3. Copia de la cédula de identidad y electoral del vendedor, representante legal y del comprador y número de RNC en caso de que alguno sea persona jurídica.
4. Copia del título del inmueble a descargar.
5. En caso de persona jurídica, un Acta de Asamblea que autoriza el descargo y designa al representante legal.

Párrafo III. En caso de que el vendedor no resida en la República Dominicana deberá enviar un Poder de Representación, debidamente apostillado, autorizando a la persona que actuará como su representante legal ante la DGII.

Párrafo IV. La DGII podrá solicitar cualquier otra información que considere oportuna para verificar la ocurrencia del hecho y realizar el descargo.

Párrafo V. Las constructoras, inmobiliarias y entidades financieras seguirán con el mismo procedimiento ya establecido para estos fines.

Artículo 4. Descargo. Una vez realizado el descargo en el Sistema de Información Tributario, la DGII procederá a colocar una oposición administrativa al inmueble en cuestión, por no pago del impuesto de transferencia.

Artículo 5. Obligaciones del Comprador. El comprador podrá realizar el pago correspondiente al impuesto de transferencia inmobiliaria en un plazo de 6 meses de acuerdo a lo establecido en la Ley No. 18-88, sin recargos e intereses, a partir de perfeccionado el acto traslativo de la propiedad.

Párrafo. Luego de transcurrido el plazo establecido, la DGII procederá a intimar al comprador para que realice el pago de los impuestos correspondientes con los recargos e intereses que se hayan generado, sin perjuicio de ser objeto a las medidas conservatorias que dieran a lugar.

Artículo 6. Obligaciones de pago. La persona física o jurídica que solicite el descargo deberá estar al día en el cumplimiento de su obligación tributaria respecto al pago del Impuesto al Patrimonio Inmobiliario (IPI) o a los Impuestos a los Activos hasta la fecha del acto de transferencia del inmueble.

Párrafo I: En caso de que se determine una ganancia de capital por la transferencia del inmueble el pago se realizará en la forma y plazo correspondiente.

Párrafo II. Una vez realizado el descargo, el comprador será el responsable del cumplimiento de la obligación del pago del Impuesto al Patrimonio Inmobiliario (IPI) y al Impuesto sobre Activos que se hayan generado a partir de la fecha del acto de transferencia del inmueble.

Artículo 7. Incumplimiento de deberes formales. La obligación de declarar la transferencia constituye un deber formal que debe ser cumplido por los contribuyentes y responsables de conformidad con el Artículo 50 del Código Tributario de la República Dominicana y sus modificaciones. El incumplimiento de esta obligación será sancionado con cinco (5) salarios mínimos de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 257 del mismo Código, sin perjuicio de la aplicación de cualquier otra sanción dispuesta en el Código Tributario, acorde al hecho que la tipifique.

Párrafo. En caso de que la DGII pueda establecer mediante actuaciones o verificaciones posteriores que el acto se efectuó a los fines de evadir alguno de los impuestos aplicados sobre la propiedad inmobiliaria por parte del cedente, se procederá a revertir el registro del descargo y aplicar las multas y sanciones correspondientes, tanto al solicitante como al adquirente, sin perjuicio de las acciones penales que conlleve.

Artículo 8. Acto realizado anterior a la entrada en vigencia de la presente Norma General. Los contribuyentes que hayan efectuado actos de venta antes de la entrada en vigencia de la presente norma contarán con un plazo de 6 meses a partir de la publicación de la misma para realizar el descargo del inmueble sin penalidad. En caso de que no se realice el mismo será sancionado de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 7 de la presente Norma General.

Artículo 9. Entrada en vigencia. La presente Norma General es de aplicación inmediata.

DADA en la Ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de diciembre del año dos mil catorce (2014).