

RESTOS DE FINCAS MADRES: HUÉRFANOS Y MOROSOS

Adolfo J. Campos Barranco

Abogado especializado en materia tributaria y Socio de RC Tax Consulting, S.A.

Artículo publicado en el diario La Prensa. Sección de Economía & Negocios. Ventana Fiscal. 29/09/2019.

A medida que el Fisco va afinando y perfeccionando los métodos de supervisión y recaudación, se encuentra también con situaciones que necesariamente debe atender para buscar una solución práctica al reto de efectuar una recaudación efectiva y real.

Este es el caso de los restos de las fincas madres que pasan a ser bienes inmuebles de uso público, tales como las áreas que son utilizadas como parques, centros deportivos, iglesias, áreas de tratamiento de aguas residuales, calles, veredas, aceras, cuarteles de policía y que el promotor no ha desarrollado comercialmente para su interés o venta, sino para el uso colectivo.

El artículo 764 del Código Fiscal contiene una solución al tema, al establecer que se encuentran libres de pagar Impuesto de bien inmueble (IBI) las áreas que los desarrolladores de proyectos inmobiliarios habitacionales, comerciales, industriales, turísticos o de naturaleza similar, hayan destinado para ese uso, segregando para sí el área correspondiente, se proceda a su inscripción en el Registro Público como fincas nuevas y se establezca una marginal donde se indique que dichas fincas serán traspasadas a la Nación, al Municipio respectivo o a cualquiera otra entidad pública con patrimonio propio autorizada por Ley para recibir estas áreas.

Primeramente se debe contar con una certificación de la entidad pública correspondiente, donde se acredite el uso público de las fincas, con independencia que se encuentren inscritas esas fincas a nombre del promotor del desarrollo inmobiliario o de cualquiera otra persona.

Luego, la exoneración será reconocida por la Dirección General de Ingresos mediante resolución, la cual será aplicable a partir de la fecha en que los inmuebles fueron destinados al uso público, lo que se acredita mediante la certificación de la entidad pública competente. Esta resolución deberá incorporarse a la escritura de traspaso del área de uso público.

CÁPSULA FISCAL.

La alta morosidad existente por parte de restos de fincas madres que son de uso público y que no habían sido traspasados a la entidad pública correspondiente, causó que mediante la Ley 28/2012, se autorizara al director general de ingresos, para condonar las morosidades de los bienes inmuebles de uso público, con independencia que se encuentren inscritas esas fincas a nombre del promotor del desarrollo o de cualquiera otra persona y que sean traspasados a la Nación, al municipio respectivo o a cualquiera otra entidad pública con patrimonio propio autorizada por Ley para recibir dichos bienes.

El autor es abogado especializado en materia tributaria