



LA LEY 106 DE 1974.

Adolfo J. Campos Barranco

Abogado especializado en materia tributaria y Socio de RC Group.

Artículo publicado en el diario La Prensa. Sección de Economía & Negocios. Ventana Fiscal. 26/10/2025.

El Impuesto de transferencia de bienes inmuebles (ITBI) es uno de los doce impuestos nacionales según el artículo 683 del Código Fiscal (CF). Este impuesto no se encuentra desarrollado en el CF, sino por la ley 106/1974 y sus reformas.

El ITBI afecta la transferencia de bienes inmuebles (terreno y mejora), ya sea mediante contratos de compraventa, permuta, dación en pago, donación, pago o mediante cualquier acuerdo que sirva para transferir el dominio de un bien inmueble. La tasa del impuesto es del 2% y la base imponible sobre la cual se calculará el impuesto sería la mayor entre lo que resuelva de:

- i) El valor pactado en la escritura pública que contiene el acto jurídico de la transferencia del bien inmueble; o
- ii) El valor catastral del bien inmueble en manos de quien lo transmite, más el valor de las mejoras efectuadas sobre dicho bien, si existen, más una suma equivalente al 5% del referido valor catastral del terreno y de las mejoras por cada año calendario completo que haya transcurrido entre la fecha de adquisición y la de la enajenación del terreno y de las mejoras, respectivamente.

Esta fórmula no considera que las mejoras se deprecian y dicha fórmula solo considera un incremento.

El contribuyente de este tributo es la persona que transmite el bien inmueble, quien deberá cancelarlo al Fisco antes de poder transferir el bien. En la escritura pública debe hacerse constar el pago del ITBI y los datos de la declaración jurada (formulario 106), cuestión que el notario público pueda cerrar dicho instrumento público y el Registro Público registrarlo.

El artículo 2 de la norma tratada, establece las únicas exoneraciones que quedarán vigentes del ITBI a partir del 1 de enero de 2026: i) las expropiaciones y compraventas que haga el Estado; ii) las compraventa que realicen las microempresas de responsabilidad limitada; iii) también no causará el ITBI a título de donaciones a favor del Estado, de sus instituciones autónomas, de los municipios y de las asociaciones de municipios, y entre parientes dentro del primer grado de consanguinidad y los cónyuges.

El artículo 3 de la Ley 106/1974 necesitará ser modificado, dado que su redacción no se encuentra alineada con el contenido del artículo 701 del CF.

Precisamente, se indica en el artículo 3 de la Ley 106/1974 que el ITBI pagado por quien vende el bien podrá ser deducible únicamente del Impuesto sobre la renta causado (dólar a



dólar) por la enajenación del bien y nos remite dicho artículo a revisar el tratamiento del artículo 701 del CF y solamente para aquellas personas que tienen dentro de su giro ordinario la venta de bienes inmuebles. Sin embargo, tal tratamiento hoy día, por la nueva redacción del artículo 701 a) del CF, estaría limitado únicamente a quienes venden terrenos y lotes (sin mejoras construidas) como giro ordinario de su negocio, dado que la venta de terrenos con viviendas y locales comerciales nuevos tienen un tratamiento tributario especial, que considera como base imponible el valor de la vivienda o local comercial nuevo sobre el cual se aplica un porcentaje (tabla) dependiendo del valor. El monto que resulte sería el Impuesto sobre la renta (ISR) definitivo a pagar y no menciona el artículo 701 a) del CF la posibilidad de aplicar ninguna deducción sobre el ISR causado. Cuestión distinta para la liquidación del Impuesto complementario y de dividendo en el cual el ITBI sí sería un gasto deducible.

El autor es abogado especializado en materia tributaria.