



LAS MEJORAS.

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. 12/07/2026.

El Impuesto de Inmueble (IBI) grava las propiedades cuyo valor está constituido por el terreno y las mejoras (construcciones permanentes) edificadas sobre este.

A lo largo del Código Fiscal (CF) existen diversas disposiciones relacionadas con el tratamiento tributario de las mejoras, por lo que este tema debe revisarse cuidadosamente. Aspectos como las exoneraciones, la base imponible del IBI, los avalúos y la determinación del IBI dentro de ciertos regímenes guardan una estrecha relación con las mejoras.

Un error frecuente entre quienes poseen bienes inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal (PH) consiste en pensar que, si las mejoras están exoneradas del IBI durante el periodo que establece la ley, también el valor correspondiente al terreno queda exento. Sin embargo, esta interpretación es incorrecta.

Por esta razón, los inmuebles bajo el régimen de PH cuyas mejoras estén exoneradas del IBI deben pagar una tasa del 1% sobre el valor del terreno hasta que venza dicha exoneración. Ese 1%, aplicado al valor del terreno, puede representar un monto significativo que, de no pagarse oportunamente, generará recargos e intereses moratorios. Una vez vencida la exoneración de las mejoras, se aplicarán las tarifas ordinarias establecidas en el CF, independientemente de que el inmueble se acoja o no al régimen de patrimonio familiar tributario o de vivienda principal.

Por el contrario, cuando el inmueble no está sujeto al régimen de PH, pero cuenta con mejoras exentas del IBI por el período indicado en la ley, sí se deberá pagar el IBI por el valor del terreno, siempre que éste supere los 30 mil dólares.

La Ley 66 del 17 de octubre de 2017 establece que, al protocolizar o elevar a escritura pública el traspaso de un bien inmueble, los notarios públicos deben exigir el desglose del valor de la transacción entre el terreno y las mejoras. Un asunto que merece debate es que considero que la intención de esta norma es que la distribución de los valores entre terreno y mejoras, en una operación de traspaso, se respete la proporción originalmente asignada al valor del terreno y a las mejoras del bien inmueble. Sin embargo, observo que esta práctica no siempre se cumple en la realidad y, en tales casos, el Fisco sería el perjudicado.

CÁPSULA FISCAL.

El artículo 793 del CF dispone que los funcionarios encargados de expedir permisos para la construcción o reparación de mejoras deben remitir mensualmente a la Comisión Catastral y



a la Administración General de Rentas Internas (hoy sería a la Autoridad Nacional de Administración de Tierras y a la Dirección General de Ingresos) una lista de las autorizaciones otorgadas, junto con la información que dichas entidades determinen.

Esta obligación tiene como finalidad mantener una actualización efectiva de los bienes inmuebles mediante la declaración de las mejoras construidas. Su cumplimiento beneficia directamente a los gobiernos locales que expiden los permisos de construcción, ya que la recaudación del IBI está destinada a los municipios.

El autor es abogado especializado en materia tributaria.