

Nombre: **LEY DEL IMPUESTO SOBRE TRANSFERENCIA DE BIENES RAICES**

**Materia:** Derecho Tributario Categoría: **Derecho Tributario**

Origen: **ORGANO LEGISLATIVO** Estado: **VIGENTE**

Naturaleza : **Decreto Legislativo**

Nº: **534** Fecha: **20/05/1993**

D. Oficial: **115**

Tomo: **319**

Publicación DO: **08/06/1993**

Reformas: **(7) D.L. N°230, del 14 de Diciembre del año 2000, publicado en el diario oficial N°241, Tomo 349 del 22 de Diciembre del año 2000.**

Comentarios: **(LAS DISPOSICIONES DEROGADAS POR EL PRESENTE DECRETO ESTAN CONTENIDAS EN EL CODIGO TRIBUTARIO)**

---

Contenido;

[Jurisprudencia Relacionada](#)

DECRETO N° 552.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

I. Que la Ley del Impuesto de Alcabala de fecha 24 de julio de 1928, publicada en el Diario Oficial N°. 200, Tomo 105, del 1º de septiembre del mismo año, ya resulta inadecuada para las necesidades de la administración tributaria por adolecer de defectos técnicos que la vuelven ineficiente y obsoleta;

II. Que motivado por las críticas circunstancias que atraviesa el país, se requieren cada vez mayores recursos para atender los servicios que corren bajo la responsabilidad del Estado que son ingentes, por lo cual es preciso afectar las fuentes de ingreso que pueden ser gravadas con tarifas más adecuadas;

III. Que el Decreto Legislativo N° 38 de fecha 25 de abril de 1939, publicado en el Diario Oficial N° 103, de fecha 15 de mayo del mismo año, Tomo 126, reformado por Decreto Legislativo N° 60 del 28 de septiembre de 1940, publicado en el Diario Oficial N° 222, del 1º de octubre del mismo año, Tomo 129, que establece el impuesto de un medio por ciento calculado sobre el valor de los bienes raíces que se transfieren, entre vivos, a cualquier título, tenía originalmente un propósito específico, el cual ya se cumplió, por lo que es conveniente su derogatoria;

POR TANTO,

en uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa del Presidente de la República, por medio del Ministro de Hacienda,

DECRETA la siguiente,

**LEY DEL IMPUESTO SOBRE TRANSFERENCIA DE BIENES RAICES.**

## TITULO I

### CAPITULO I

#### HECHO GENERADOR

Art. 1.- Se grava la transferencia de bienes raíces, por acto entre vivos, salvo las excepciones siguientes:

1ª. La adjudicación de bienes en la disolución de sociedades, cuando el adjudicatario fuere el mismo socio que los aportó a la sociedad;

2ª. NUMERAL SUPRIMIDO. (3)

3ª. La cesión de derechos hereditarios hecha con anterioridad a la aceptación de herencia de parte del cedente;

4ª. NUMERAL SUPRIMIDO. (3)

5ª. La constitución o traspaso de los derechos de usufructo, uso o habitación;

6ª. La adquisición de bienes por parte del Estado, las Municipalidades y demás corporaciones y fundaciones de Derecho Público y las corporaciones y fundaciones de utilidad pública, salvo disposición legal expresa en contrario.

Las Instituciones Autónomas, están sujetas a lo prescrito en el Régimen General de Exenciones contenido en el Decreto Legislativo N° 276, de fecha 31 de enero de 1986, publicado en el Diario Oficial N° 21, Tomo 290, de fecha 3 de febrero del mismo año;

7ª. Las donaciones para la creación o el fomento del Bien de Familia;

8ª. Las donaciones a favor de los sindicatos, federaciones o confederaciones de trabajadores;

9ª. El fideicomiso entre vivos a favor del fideicomitente, cuando los bienes fideicomitidos vuelvan a éste después del plazo;

10ª. Los casos de exención contenidos en leyes especiales; cuando el valor del bien o bienes enajenados no exceda de ¢250,000.00.(2)

11ª. La adquisición de bienes raíces por parte de las Asociaciones Cooperativas Agropecuarias, Asociaciones Comunitarias Campesinas u otras Organizaciones de Trabajadores Agropecuarios, inscritas en el Ministerio de Agricultura y Ganadería, relacionada con la transferencia efectuada por las Instituciones Ejecutoras del Proceso de la Reforma Agraria. (1)

12ª. Los casos de fusión de sociedades que sean propietarias de bienes inmuebles.(6)

### CAPITULO II

## SUJETO DEL IMPUESTO

Art. 2.- Son sujetos obligados al pago del impuesto que esta ley establece, la persona natural o jurídica, que adquiera bienes raíces de conformidad con lo prescrito en la misma.

## CAPITULO III

### OBJETO DEL IMPUESTO

Art. 3.- Se presume que el valor real o comercial de los bienes enajenados no podrá ser inferior al establecido de conformidad con las reglas siguientes:

1ª. No puede ser menor del resultado obtenido de multiplicar por doce el valor del alquiler o de la producción anual corriente real o estimada de dichos bienes al tiempo de la enajenación. Si el inmueble estuviere arrendado parcialmente, por la combinación de ambos métodos.

Se entiende por alquiler corriente de un inmueble, en un tiempo dado, el que pagan o pagarían los arrendatarios ordinariamente en dicho período, tomando en cuenta las condiciones del mercado según el tipo de alquiler.

2ª. Si se tratare de bienes gravados, sumando el valor de la deuda garantizada una tercera parte del mismo. Si fueren varias las deudas garantizadas con dichos bienes, sumando el valor de todas ellas más una tercera parte de ese total; si fueren varios los inmuebles que garantizaren una deuda, el valor de cada uno de ellos se determinará porporcionalmente. Esta regla no tendrá aplicación cuando hayan transcurrido más de tres años desde la fecha de constitución del gravamen.

El valúo de los inmuebles deberá comprender el valor de todos los accesorios que forman parte de ellos, conforme a la ley, existentes en los mismos al tiempo de la enajenación.

El valúo pericial que proceda conforme a esta ley prevalecerá sobre las reglas a que se refieren los ordinales anteriores.

## CAPITULO IV

Art. 4.- TARIFA. El pago del impuesto se hará conforme a la tarifa siguiente:

Si el valor del inmueble es: El impuesto será de:

Hasta ¢ 250,000.00 exento

De ¢ 250,000.01 en adelante 3 %

En caso de parcelación de un mismo bien raiz, cada parcela se tomará como un bien independiente. (2)

## CAPITULO V

## OBLIGACIONES DE NOTARIOS Y JUECES

Art. 5. Cuando se trata de la transferencia de bienes inmuebles bastará establecer si el inmueble es urbano o rústico, así como su extensión superficial, haciéndose necesario siempre la presentación de la declaración del valor del inmueble, en la cual se detallará únicamente lo que se establece en este Artículo. (5)

Art. 6.- DEROGADO (7)

## CAPITULO VI

### DE LA DECLARACION

Art. 7.- Los sujetos obligados al pago del impuesto deberán presentar una declaración escrita y firmada en formulario redactado y distribuido por la Dirección General, dentro del término de 60 días de plazo y con las formalidades prescritas en esta ley, acompañada de un testimonio de la escritura de enajenación, certificación del acta de remate o del auto de adjudicación en sus respectivos casos. También están obligados a la presentación de esta declaración las personas exentas de conformidad con el N° 10 del Art. 1.

INCISO DEROGADO (7)

También está obligado todo Notario a preguntar a los otorgantes, cuando autorice cualquiera de las escrituras de venta, dación en pago, donación, permuta, constitución de renta vitalicia o constitución a título oneroso de los derechos de usufructo, uso o habitación, si los une algún parentesco, debiendo en caso afirmativo hacer constar en el instrumento el que ellos manifiesten. (2)(3)

## CAPITULO VII

### TERMINO DE PRESENTACION DE LA DECLARACION

Art. 8.- Dentro de los sesenta días siguientes a la fecha de la escritura pública, certificación del acta de remate o auto de adjudicación, en su caso, deberá presentarse la declaración respectiva en cualquier Delegación Fiscal. Tal declaración se hará en los formularios redactados por la Dirección General de Contribuciones Directas, que serán proporcionados gratuitamente y deberán llenarse con toda la información requerida.

Los Delegados Fiscales remitirán las declaraciones recibidas a la Dirección General de Contribuciones Directas, sin más trámite que la razón de presentado.

## TITULO II

### CAPITULO I

#### INSCRIPCION

Art. 9.- Cuando se presente a inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas un instrumento de los que expresa el Art. 6 de esta ley, deberá el Registrador exigir la entrega del

duplicado del recibo, sin el cual no podrá verificar la inscripción solicitada. Al devolver el instrumento, inscrito o no, se hará constar al pie del mismo la entrega de la copia del recibo, por medio de una razón firmada por el Registrador.

Los recibos entregados se remitirán mensualmente a la Corte de Cuentas de la República, con el informe sucinto de las inscripciones que se hayan hecho en el mismo período.

Queda obligado asimismo el Registrador a prestar toda su colaboración a los funcionarios y empleados de la Dirección General de Contribuciones Directas, en el desempeño de sus funciones, en las diligencias que se susciten para la comprobación de la autenticidad de los documentos aludidos.

Art. 10.- Los Registradores de la Propiedad Raíz e Hipotecas no podrán inscribir en su respectivo Registro:

- a) No será exigible de parte de los Registradores más que los requisitos que establece el Art. 5 de esta Ley.(5)
- b) Si el impuesto pagado no coincide con el valor del inmueble expresado en el instrumento;
- c) Cuando haya recibido noticia oficial de la Dirección General de Contribuciones Directas acerca del inicio de diligencias para comprobar la autenticidad del recibo de ingreso correspondiente;

En el caso contemplado en el literal b) de este artículo, los Registradores darán cuenta, inmediatamente de notar las infracciones, a la Dirección General de Contribuciones Directas, para los efectos de ley.

### **TITULO III**

#### **CAPITULO I**

##### **DE LA FISCALIZACION**

Art. 11.- DEROGADO (7)

#### **CAPITULO II**

##### **BASES PARA LA DETERMINACION DEL IMPUESTO**

Art. 12.- Las bases para la determinación del impuesto serán:

1°- La declaración del contribuyente;

2°- El cálculo del valor que por cualquier medio legal, se establezca mediante intervención pericial;

3°- Los datos suministrados por la Sección de Información-Estadística y demás dependencias de la Dirección General de Contribuciones Directas y oficinas de Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas;

4°- Los indicios que permitan determinar el valor real o comercial del inmueble.

### **CAPITULO III**

INTERVENCION PERICIAL

Art. 13.- DEROGADO (7)

### **CAPITULO IV**

DETERMINACION DEL IMPUESTO

Art. 14.- DEROGADO (7)

### **CAPITULO V**

TERMINO DE LA PRESCRIPCION

Art. 15.- DEROGADO (7)

### **CAPITULO VI**

INTERRUPCION DE LA PRESCRIPCION

Art. 16.- DEROGADO (7)

### **TITULO IV**

#### **CAPITULO I**

RECURSO DE REVISION

Art. 17.- SUPRIMIDO (2)

RECURSO DE RECTIFICACION

Art. 18.- DEROGADO (2)(7)

## **CAPITULO II**

### RECURSO DE QUEJA

Art. 19.- SUPRIMIDO. (2)

## **TITULO V**

### **CAPITULO I**

#### DEL PAGO DEL IMPUESTO

Art. 20.- El impuesto auto liquidado deberá pagarse dentro de los sesenta días siguientes al de la fecha de la enajenación del inmueble y deberá hacerse tal pago en las colecturías correspondientes o en bancos, agencias o sucursales bancarias autorizadas para el efecto.

Los Notarios y Jueces, al participar a los Colectores respectivos la celebración de un acto o contrato sujeto a este impuesto, para hacerlo efectivo, están obligados a expresar el nombre, apellido, domicilio y dirección de los contratantes; el lugar, situación, naturaleza y extensión del inmueble y el valor declarado en el contrato.

Cuando se trate del impuesto original o complementario determinado por la Dirección General, el pago se hará en las oficinas señaladas en el inciso anterior dentro de los sesenta días siguientes a la fecha de la notificación de la resolución definitiva correspondiente; en este caso, así como el contemplado en el artículo 7 de esta Ley, la Dirección General admitirá el mandamiento-recibo de ingreso. (2)

## **CAPITULO II**

#### PAGO COMPULSIVO DEL IMPUESTO

Art. 21.- DEROGADO(2)(7)

## **CAPITULO III**

#### DEVOLUCIONES

Art. 22.- DEROGADO (7)

## **TITULO VI**

### **CAPITULO I**

## EVASION NO INTENCIONAL

Art. 23.- DEROGADO (7)

## EVASION INTENCIONAL

Art. 24.- DEROGADO (7)

## OTRAS INFRACCIONES

Art. 25.- DEROGADO(3)(7)

## INTERES POR MORA EN EL PAGO

Art. 26.- Si el pago del impuesto no se realiza dentro de los términos legales, estará sujeto al interés moratorio de un porcentaje anual equivalente al máximo vigente al primero de enero de cada año sobre créditos hipotecarios que fije la Junta Monetaria para el sistema bancario, más el uno por ciento anual adicional, por el tiempo transcurrido entre la fecha en que debió hacerse el pago y aquella en que se efectúe.

En caso de tasaciones originales o complementarias, tal interés se causará sobre el impuesto determinado, a partir de la fecha de expiración del término a que se refiere el artículo 20, inciso tercero de esta ley, hasta la fecha en que se verifique el pago.

Cuando la resolución respectiva fuere recurrida no se cobrarán intereses por el lapso comprendido entre la fecha en que el recurso fuere interpuesto y aquella en que cause estado la resolución recurrida. (2)(4)

### \* **NOTA:**

Según Decreto anterior en su Artículo 9 dice:

"Art. 9.- Deróganse las disposiciones legales que contengan sanciones relativas al pago extemporáneo de los impuestos y obligaciones accesorias, contenidas en las siguientes Leyes."

Dentro del contexto de este Decreto se menciona el Art. 26 de la presente Ley, por esta razón y a manera de consulta se incorpora en el Art. 26 la nota aclaratoria.

### **FIN DE NOTA**

## **CAPITULO II**

### REGLAS PARA LA IMPOSICION DE MULTAS E INTERESES

Art. 27.- Las multas que establece esta ley, deberán enterarse dentro de los sesenta días siguientes a aquel en que cause estado la resolución respectiva.

INCISO DEROGADO (7)

INCISO DEROGADO (7)



## **TITULO VII**

### **CAPITULO I**

#### DISPOSICIONES GENERALES

Art. 28 y Art. 29.- DEROGADOS (7)

### **CAPITULO II**

#### NOTIFICACIONES

Art. 30.- DEROGADO (7)

### **CAPITULO III**

#### DEROGATORIA

Art. 31.- Deróganse en todas sus partes: 1º) La Ley de Impuesto de Alcabala, emitida por Decreto Legislativo de fecha 24 de julio de 1928, publicado en el Diario Oficial N° 200, de fecha 1º de septiembre de 1928, sus reformas posteriores y cualquier otra disposición que se oponga a la presente ley; 2º) El Decreto Legislativo N° 236, de fecha 24 de marzo de 1977, publicado en el Diario Oficial N° 77, Tomo 255, del 27 de abril del mismo año y 3º) El Decreto Legislativo N° 38, de fecha 25 de abril de 1939, publicado en el Diario Oficial N° 103, de fecha 15 de mayo del mismo año, Tomo 126, reformado por Decreto Legislativo N° 60, del 28 de septiembre de 1940, Diario Oficial N° 222, del 1º de octubre del mismo año, Tomo 129.

## **TITULO VIII**

### **CAPITULO I**

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art. 32.- Las enajenaciones de bienes raíces por acto entre vivos realizados antes de la vigencia de la presente ley se registrarán por las disposiciones de la ley que se deroga.

### **CAPITULO II**

#### VIGENCIA

Art. 33.- El presente Decreto entrará en vigencia el día primero de enero de mil novecientos ochenta y siete.

DADO EN EL PALACIO LEGISLATIVO: San Salvador, a los dieciocho días del mes de diciembre de mil novecientos ochenta y seis.

Guillermo Antonio Guevara Lacayo,  
Presidente.

Alfonso Aristides Alvarenga,  
Vicepresidente.

Hugo Roberto Carrillo Corleto,  
Vicepresidente.

Macla Judith Romero de Torres,  
Secretario.

Carlos Alberto Funes,  
Secretario.

Pedro Alberto Hernández Portillo,  
Serretario.

Jose Humberto Posada Sánchez,  
Secretario.

Rafael Morán Castaneda,  
Secretario.

Rubén Orellana Mendoza,  
Secretario.

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los veintidos días del mes de diciembre de mil novecientos ochenta y seis.

PUBLIQUESE,

JOSE NAPOLEON DUARTE,  
Presidente Constitucional de la República.

RICARDO J. LOPEZ,  
Ministro de Hacienda.

**REFORMAS:**

(1) D.L. N° 764, del 10 de septiembre de 1987, publicado en el D.O. N° 172, Tomo 296, del 18 de septiembre de 1987.

(2) D.L. N° 446, del 27 de enero de 1993, publicado en el D.O. N° 22, Tomo 318, del 2 de febrero de 1993.

**INICIO DE NOTA**

EL ARTICULO 2 DEL ANTERIOR DECRETO LEGISLATIVO N° 446, FUE INTERPRETADO AUTENTICAMENTE ASI:

DECRETO N° 534.-

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

I.- Que la Ley de Impuesto sobre Transferencia de Bienes Raíces, contenida en el Decreto Legislativo N° 552, de fecha 18 de diciembre de 1986, publicado en el Diario Oficial N° 239, Tomo 293, del 22 del mismo mes y año, se reformó por medio del Decreto Legislativo N° 446, de fecha 27 de enero del corriente año, publicado en el Diario Oficial N° 22, Tomo 318, de fecha 2 de febrero de este mismo año;

II.- Que tales reformas establecen en su Art. 2, el pago del impuesto respectivo, dejando exento los valores de inmuebles hasta de ¢ 250.000.00; y grava con una tasa única del 3% el excedente de esa cantidad, lo cual ha dado lugar a dudas en su aplicación; por lo que es procedente interpretar auténticamente, la respectiva disposición legal;

POR TANTO,

en uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa de los Diputados Juan Duch Martínez, Gerardo Antonio Suvillaga y Mario Eduardo Valiente Ortiz,

DECRETA:

Art. 1.- Interpretase auténticamente el Art. 2 del Decreto Legislativo N° 446 de fecha 27 de enero del corriente año, publicado en el Diario Oficial N° 22, Tomo 318, de fecha 2 de febrero del mismo año, en el sentido de que el límite imponible, que asciende a ¢ 250.000.00, está exento del pago del Impuesto de Transferencia de Bienes Raíces, gravándose únicamente con la tasa del 3% sobre el exceso de dicha cantidad.

Art. 2.- Esta interpretación auténtica queda incorporada al texto del Decreto Legislativo N° 446 antes mencionado.

Art. 3.- El presente Decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN EL SALON AZUL DEL PALACIO LEGISLATIVO: San Salvador, a los veinte días del mes de mayo de mil novecientos noventa y tres.

Luis Roberto Angulo Samayoa,  
Presidente.

Ciro Cruz Zepeda Peña,  
Vicepresidente.

Rubén Ignacio Zamora Rivas,  
Vicepresidente.

Mercedes Gloria Salguero Gross,  
Vicepresidente.

Raúl Manuel Somoza Alfaro,

Secretario.

Silvia Guadalupe Barrientos Escobar  
Secretario.

José Rafael Machuca Zelaya,  
Secretario.

René Mario Figueroa Figueroa,  
Secretario.

Reynaldo Quintanilla Prado,  
Secretario.

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los veintiséis días del mes de mayo de mil novecientos noventa y tres.

PUBLIQUESE,

ALFREDO FELIX CRISTIANI BURKARD,  
Presidente de la República.

EDWIN SAGRERA,  
Ministro de Hacienda.

D.L. N° 534, del 20 de mayo de 1993, publicado en el D.O. N° 115, Tomo 319, del 18 de junio de 1993.

**FIN DE NOTA**

(3) D.L. N° 645, del 8 de septiembre de 1993, publicado en el D.O. N° 176, Tomo 320, del 22 de septiembre de 1993.

(4) D.L. N° 720, del 24 de noviembre de 1993, publicado en el D.O. N° 1, Tomo 322, del 3 de enero de 1994. \*

**\* NOTA:**

Según Decreto anterior en su Artículo 9 dice:

"Art. 9.-Deróganse las disposiciones legales que contengan sanciones relativas al pago extemporáneo de los impuestos y obligaciones accesorias, contenidas en las siguientes Leyes."

Dentro del contexto de este Decreto se menciona el Art. 26 de la presente Ley, por esta razón y a manera de consulta se incorpora en el Art. 26 mencionado la nota aclaratoria.

**FIN DE NOTA**

(5) D.L. N° 867, del 27 de abril de 1994, publicado en el D.O. N° 99, Tomo 293, del 30 de mayo de 1994.

(6) D.L. N° 497, del 02 de Diciembre de 1998, publicado en el D.O. N° 240, Tomo 341 del 23 de Diciembre de 1998.

(7) D.L. N° 230, del 14 de Diciembre del año 2000, publicado en el D.O. N°241, Tomo 349 del 22 de Diciembre del año 2000. (LAS DISPOSICIONES DEROGADAS POR LA PRESENTE LLAMADA ESTAN CONTENIDAS EN EL CODIGO TRIBUTARIO)