

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

PROYECTO DE LEY

LEY PARA REDUCIR EL IMPUESTO EN LOS ALQUILERES

DIPUTADOS

JORGE DENGO ROSABAL  
GILBERTO ARNOLDO CAMPOS CRUZ

23985

RECIBIDO EN LA SECRETARÍA DEL DIRECTORIO  
DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA

El: 05/10/2023

A las: 16:11 Horas:

Recibido por: *[Signature]*

OCTUBRE 2023

## PROYECTO DE LEY

## LEY PARA REDUCIR EL IMPUESTO EN LOS ALQUILERES

Expediente N°

1023985

## ASAMBLEA LEGISLATIVA:

Este proyecto de ley tiene por objetivo reducir el cobro del Impuesto del Valor Agregado a todos los alquileres de vivienda, resorte de esta ley se reactivará la economía que tanto necesita Costa Rica.

De forma introductoria tenemos a nivel Constitucional, que el Derecho a la Vivienda se encuentra regulado en el numeral 65, indicando que: "*El Estado promoverá la construcción de viviendas populares y creará el patrimonio familiar del trabajador.*".

Sobre el mismo tema, la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, establece:

*Artículo 1. Objetivo. El derecho a vivienda digna y adecuada es inherente a todo ser humano. El Estado tiene el deber de posibilitar la realización de este derecho.*

*Inspirada en los principios de libertad, justicia y equidad y reconociendo la necesidad de armonizar el ejercicio del derecho de propiedad con el desarrollo económico y el interés social, esta ley se propone dictar las normas para regular las relaciones jurídicas originadas en el arrendamiento de locales para vivienda y otros destinos.*

A nivel internacional, la Convención Iberoamericana de los Derechos de los Jóvenes, establece:

*Artículo 30. Derecho a la vivienda.*

*1. Los jóvenes tienen el derecho a una vivienda digna y de calidad que les permita desarrollar su proyecto de vida y sus relaciones de comunidad.*

*2. Los Estados Parte adoptarán medidas de todo tipo para que sea efectiva la movilización de recursos, públicos y privados, destinados a facilitar el acceso de los jóvenes a una vivienda digna. Estas medidas se concretarán en políticas de promoción y construcción de viviendas por las Administraciones Públicas y de estímulo y ayuda a las de promoción privada. En todos los casos la oferta de las viviendas se hará en términos asequibles a los medios personales y/o familiares de los jóvenes, dando prioridad a los de menos ingresos económicos.*

Sobre el impacto de la implementación del IVA en el gasto de los hogares, la Revista Económica y Sociedad de la Universidad Nacional<sup>1</sup>, indicó que:

*“El impuesto al valor agregado es un impuesto al consumo, el cual recae sobre las fases de agregación de valor de un bien o servicio, de forma tal que el impuesto se vaya trasladando en esas fases de agregación de valor hasta llegar al contribuyente del impuesto, que es el público consumidor final del bien o servicio. El impuesto al valor agregado en su forma más común tiene la particularidad de que, a pesar de que grava los bienes y servicios finales, el sujeto pasivo del impuesto, o sea, el obligado tributario, es la empresa o negocio que vende el bien o servicio, de forma tal que las personas o familias pagan el impuesto incluido en el valor de lo que consumen (García, 2004). Pero, aunque el impuesto lo liquidan las empresas o negocios, son las personas o familias contribuyentes de este mismo, por lo que el IVA tiene los mismos problemas de regresividad que otros impuestos al consumo.*

*(...) La inclusión del IVA en la canasta básica podría ayudar a mejorar la trazabilidad del impuesto que se aplica en la cadena de valor de los bienes de consumo básico, aunque quedará por verse, si ese efecto positivo no es compensado negativamente por las dificultades de gestión del tributo, que introduce el tratamiento con una tarifa diferenciada y reglas particulares para la acreditación de los impuestos pagados en las fases previas de generación de valor. Esta dificultad, igualmente, se podría presentar con los otros bienes y servicios que se están gravando con tarifas reducidas.”*

La OCDE mediante un estudio señaló que el crecimiento inaudito en el precio de las viviendas durante las tres últimas décadas ha dificultado cada vez más el acceso al mercado inmobiliario a las generaciones más jóvenes<sup>2</sup>.

*“Ante los desafíos sin precedentes del mercado inmobiliario, es más importante que nunca asegurar que los impuestos a la vivienda sean justos y eficientes” afirmó Pascal Saint-Amans, director del Centro de Política y Administración Tributaria de la OCDE. “Los países tienen un margen importante para mejorar el diseño y funcionamiento de los impuestos a la vivienda, y este informe ofrece varias opciones de política pública para ayudar a los países a efectuar reformas.” situación que debemos acoplar a nuestro país.*

<sup>1</sup> <https://www.revistas.una.ac.cr/index.php/economia/article/view/12401/18365>

<sup>2</sup> <https://www.oecd.org/espanol/noticias/puedemejorarselaeficienciaeficaciaequidaddelosimpuestosalavivienda.htm>

El alquiler abre un mundo nuevo repleto de alternativas como lo es vivir en zonas céntricas donde impera el ocio, la cultura y los comercios por lo que se trasladan a vivir a lugares más cercanos a sus trabajos a fin de obtener mejor calidad de vida en reducir tiempos de traslados, lugares con mejores condiciones al fin.

En un estudio realizado por El Financiero, referido al alquiler de viviendas, se indicó:

“Una encuesta realizada en diciembre del 2018 por el Consejo de la Persona Joven identificó que casi una tercera parte (27%) de los jóvenes alquilan. Tener casa propia ocupó, en este estudio, el tercer lugar en las prioridades de los jóvenes, por debajo de continuar sus estudios o conseguir trabajo.”<sup>3</sup>

El costo de arrendar viviendas o apartamentos ha venido en aumento desde el año 2022, prueba de ello es el análisis emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC)<sup>4</sup>, del día 07 de febrero del 2022, el cual realizó un estudio de últimos doce meses de febrero 2021 a enero 2022, arrojando el siguiente análisis:

*“Durante enero, los bienes y servicios que mostraron mayor efecto positivo en la variación mensual del índice son: electricidad, café y alquiler de vivienda. Por otra parte, gasolina, tomate y boleto aéreo figuraron entre los principales con mayor efecto negativo en la variación mensual del índice.”*

CUADRO 1

Costa Rica. Bienes y servicios con mayor aporte a la variación mensual del índice general, enero 2022

Bienes y servicios	Variación porcentual	Efecto	Bienes y servicios	Variación porcentual	Efecto
<b>Subieron de precio</b>			<b>Bajaron de precio</b>		
Electricidad	18,28	0,510	Gasolina	-5,12	-0,244
Café	5,18	0,040	Tomate	-34,14	-0,131
Alquiler de vivienda	0,61	0,033	Boleto aéreo	-17,45	-0,131
Azúcar	4,97	0,025	Gas licuado	-15,57	-0,061
Papa	6,13	0,024	Huevos	-5,19	-0,036
Automóviles nuevos	0,48	0,022	Diésel	-4,28	-0,023
Paquetes turísticos al extranjero	2,36	0,021	Pizza	-3,81	-0,016
Plátano	10,25	0,017	Sandía	-10,04	-0,013
Pechuga de pollo	2,65	0,016	Servicios de medicina general	-3,10	-0,011
Pollo frito	4,84	0,016	Manzana	-2,90	-0,008
Otros que subieron	0,85	0,438	Otros que bajaron	-0,67	-0,097

Fuente: INEC-Costa Rica, Índice de Precios al Consumidor base diciembre 2020, 2022.

<sup>3</sup> <https://www.elfinancierocr.com/opinion/alquiler-con-opcion-de-compra/3F22ZDK7I5H4DAR24MPIPYOBA/story/>

<sup>4</sup> <https://www.inec.cr/noticia/037-es-la-primera-variacion-registrada-en-2022>

GRÁFICO 1

Costa Rica. Variación porcentual, efecto y ponderación por división, enero 2022

	Variación	Efecto	Ponderación
Alquiler y servicios de la vivienda	3,97	0,479	12,51
Recreación, deporte y cultura	0,70	0,035	5,09
Comidas fuera del hogar y serv. de alojamiento	0,51	0,031	6,03
Alimentos y bebidas no alcohólicas	0,51	0,124	24,32
Muebles, art. para la vivienda y serv. doméstico	0,45	0,027	5,94
Bienes y servicios diversos	0,44	0,029	6,80
Servicios financieros y seguros	0,43	0,003	0,67
Bebidas alcohólicas y tabaco	0,22	0,001	0,62
Salud	0,04	0,002	6,04
Información y comunicación	0,00	0,000	7,84
Prendas de vestir y calzado	-0,01	0,000	3,98
Educación	-0,13	-0,007	5,36
Transporte	-2,17	-0,355	14,82

Fuente: INEC-Costa Rica, Índice de Precios al Consumidor base diciembre 2020, 2022.

Al respecto, como se tiene claro, el efecto completo del impuesto se traslada únicamente al consumidor de un alquiler de vivienda ya por si solo afectado a nivel económico por el alto costo de vida y que, en suma, no es un servicio, si no, un derecho de rango constitucional e internacional.

El costo de arrendar viviendas o apartamentos siempre está al alza, al año pasado, el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) realizó un estudio indicando que, durante enero de 2022 los bienes y servicios que mostraron mayor efecto positivo en la variación mensual del índice fueron electricidad, café y alquiler de vivienda. Por otra parte, gasolina, tomate y boleto aéreo figuraron entre los principales con mayor efecto negativo en la variación mensual del índice.”

Una forma de alquiler que no se toma en cuenta, es que, la mayoría de personas no tienen el acceso a alquilar un apartamento o casa y a su vez, comprar el menaje de la misma por lo cual optan por alquilar viviendas o apartamentos amuebladas, situación que obligatoriamente aumenta el costo del mismo, pudiendo caer en el tramo mayor al 1,5 del salario base, creando un impedimento para dichas personas, porque no es solamente el aumento, sino que también, el costo del impuesto que recae sobre ellos mismos, sin tener algunos la opción de liquidarlo de forma contable.

Es entendible que, algunos alquileres no superen la base impositiva del 1,5 del salario base, no obstante, dicha tarifa crea una barrera social de que las personas no puedan acceder a viviendas con mejores condiciones por tener que cancelar la

suma del alquiler y el impuesto al valor agregado sobre la totalidad del arriendo, sin tener algunos la opción de liquidarlo de forma contable. Por ejemplo, un usuario que pague el día de hoy quinientos treinta y dos mil colones (novecientos setenta dólares aproximadamente), el cual está exento, pero si se desea trasladar a un lugar con mejores condiciones por temas laborales, familiares o uno amueblado y la opción viable para cumplir con sus requerimientos es de al menos un valor de setecientos mil colones (mil doscientos ochenta dólares aproximadamente), deberá cancelar a parte de los ciento sesenta y ocho mil colones de diferencia entre ambas rentas, un monto de noventa y un mil colones del IVA, para un total de doscientos cincuenta y nueve mil colones, situación a todas luces desproporcional.

En julio pasado, mediante resolución publicada este 15 de julio en el "Diario Oficial La Gaceta" el Ministerio de Vivienda estableció el porcentaje de ajuste máximo en tarifa de arrendamientos, en 10,05% como máximo cuando se cumple el año de contrato. Al respecto, mediante artículo publicado en el periódico La Nación de fecha 15 de julio del año en curso, se indicó que *La última vez que el IPC superó la tasa del 10% fue en abril del 2009 cuando la variación interanual fue de 11,75%, según el INEC.*<sup>5</sup>

Sobre la actualidad de los arrendamientos, el medio de comunicación La República, señaló:

*El incremento en el índice de precios al consumidor podría estar generando que los nuevos contratos ya incorporen un incremento mayor debido al aumento del indicador. No obstante, para Quirós todavía es temprano para ver este efecto. Estos ajustes se realizan cuando el contrato cumple un año y eso va sucediendo en el transcurso del tiempo, según el experto.*

*Otro factor que puede influir, es que algunos alquileres están denominados en dólares y el precio de la divisa aumentó. Este año, por ejemplo, el precio del dólar inició en ¢643,31 y para el 25 de marzo pasado alcanzó ¢660,77.*<sup>6</sup>

De acuerdo a la "Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor", Ley 7472, se define a agente económico de la siguiente manera:

*"Agente Económico*

*En el mercado, toda persona física, entidad de hecho o de derecho, pública o privada, partícipe de cualquier forma de actividad económica, como comprador, vendedor, oferente o demandante de bienes o servicios, en nombre propio o por cuenta*

<sup>5</sup> <https://www.nacion.com/economia/consumo/costo-de-alquiler-de-vivienda-podra-subir-hasta/2DCK4B4E4NHZ3MVZF7RJKXVUHQ/story/>

<sup>6</sup> <https://www.republicainmobiliaria.com/editorial/costa-rica-alquiler-casas-apartamentos/>

---

*ajena, con independencia de que sean importados o nacionales, o que hayan sido producidos o prestados por él o por un tercero.”*

El IVA, por definición es un sistema que busca gravar el consumo, por tanto, su naturaleza no discrimina por capacidad de ingreso, convirtiéndolo en un impuesto regresivo:

*Como es bien sabido la regresividad del IVA se debe a que es un impuesto indirecto que no discrimina por la capacidad de pago de los individuos. Consiguientemente, si tomamos al ingreso de los individuos como indicador de bienestar en un análisis del impacto distributivo del IVA verificamos la regresividad del mismo ya que los deciles más bajos dedican un porcentaje mayor de su ingreso al consumo que los deciles superiores. (Barreix, Bès, & Roca, 2010).<sup>7</sup>*

Como se indicó, es un impuesto que se conoce en el ámbito tributario como de naturaleza regresiva ya que siempre cobrará un 13% sin importar quien lo esté pagando, contrario al objeto del impuesto, regulado en el artículo 1 de la Ley de Impuesto al Valor Agregado (IVA) N° 6826.

Los efectos distributivos de la promulgación de un IVA adicional se pueden resumir de la siguiente manera. Como impuesto basado en el consumo, el IVA tiende a ser regresivo en relación con el ingreso anual de los hogares, ya que el consumo es una fracción mayor del ingreso anual de los pobres. Este efecto se mitiga en las simulaciones ya sea mediante la exclusión de ciertos bienes de la base del IVA (es decir, la opción de base estrecha), o con una devolución del IVA de bajos ingresos (es decir, el IVA de base amplia), o mediante la combinación de ambas políticas.<sup>8</sup>

Un impuesto al consumo excesivo afecta a una economía de tres maneras: 1) al desalentar el gasto del consumidor 2) al disminuir los ingresos comerciales y 3) al reducir la cantidad de impuestos que se pueden recaudar cuando la actividad económica disminuye.<sup>9</sup>

Como consecuencia de lo descrito, tenemos que la incidencia fiscal del impuesto recae completamente sobre el consumidor (en este caso, el inquilino) y según lo que dicta la ley de demanda, la implementación del IVA sobre el arrendamiento genera una baja en la demanda de alquileres, ya que el incremento en precio desincentiva al consumidor a alquilar.

---

7

<http://calidadacademica.conare.ac.cr/infiscal/images/docs/citada/Barreix%20A.%20Bs%20M.%20Y%20Roca%20J.%202010%20El%20IVA%20Personalizado%20BID%20Eurososial%20IEF%202010%20doc.pdf>

<sup>8</sup> <https://www.bakerinstitute.org/media/files/Research/bbb83cf0/TEPP-pub-NRFValueAddedTax-100710.pdf>

<sup>9</sup> <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/us/Documents/Tax/us-tax-current-trends-in-state-taxation-consumption-tax-versus-income-tax-010915.pdf>

---

Asimismo, los consumidores que, si deciden aun así alquilar a pesar del impuesto añadido, experimentarán un declive en su ingreso disponible, y deberán enfrentar el coste de oportunidad de esta actividad.

Por otro lado, los “productores” de este mercado, en este caso los propietarios (ya que son quienes ofrecen el bien), pueden enfrentarse a una baja de posibles inquilinos, ya que son menos los dispuestos a pagar el costo adicional del impuesto. Esto podría crear considerables costos económicos a los propietarios ya que podría significar pérdidas mensuales importantes en aquel tiempo que la propiedad este inhabitada y disponible en el mercado.

Como se señaló en la Revista Económica y Sociedad de la Universidad Nacional el arrendamiento podría considerarse regresivo ya que se puede asumir que los hogares con mayores ingresos son menos propensos a alquilar vivienda y más propensos a ser propietarios. Mientras que los hogares con menores ingresos tienden a ser inquilinos más comúnmente.

En general, cualquier aumento en los impuestos tiende a desalentar la actividad económica y limitar el crecimiento económico. Cuanto más altos sean los impuestos, menos dinero tendrán los ciudadanos para gastar en otros bienes y servicios y un menor consumo conducirá a menos ingresos para otras empresas.

El IVA sobre el arrendamiento se traduce en un costo importante para aquellas empresas que arriendan propiedades para conducir sus operaciones y actividades económicas. Esto podría ser un costo adicional considerable para las PYMEs.

Es un error cobrar el porcentaje del 13% de IVA a las personas que arrendan una vivienda porque esta actividad en primer lugar no aporta ningún valor agregado y esa es la naturaleza de ese impuesto por lo que, en aras de aliviar el bolsillo de los costarricenses y con el objeto de motivar la reactivación económica que tanto necesita nuestro país, presentamos a consideración de los señores y señoras diputados el presente proyecto de ley para su aprobación.

---

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA  
DECRETA:

**LEY PARA REDUCIR EL IMPUESTO EN LOS ALQUILERES**

**ARTÍCULO 1-** Se reforman los incisos 9) y 10) del artículo 8 de la "Ley de Impuesto al Valor Agregado (IVA)", Ley N° 6826 del 8 de noviembre de 1982 y sus reformas, para que se lean de la siguiente manera:

*Artículo 8- Exenciones. Están exentos del pago de este impuesto:  
(...)*

*9. Los arrendamientos de inmuebles destinados exclusivamente a viviendas, así como los garajes y anexos accesorios a las viviendas y el menaje de casa, arrendado conjuntamente con aquellos, siempre y cuando el monto de la renta mensual sea igual o inferior al uno coma cinco (1,5) del salario base. Cuando el monto de la renta mensual exceda del uno coma cinco (1,5) del salario base, el impuesto se aplicará al total de la renta **con el porcentaje de la tarifa reducida estipulado en el artículo 11 de la presente ley.** También estarán exentos los pagos que realicen las organizaciones religiosas, cualquiera que sea su credo, por los alquileres en los locales o establecimientos en los que desarrollen su culto.*

*10. Los arrendamientos utilizados por las microempresas y pequeñas empresas inscritas en el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC), así como las micro y pequeñas empresas agrícolas registradas ante el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG). Cuando el monto de la renta mensual exceda del uno coma cinco (1,5) del salario base, el impuesto se aplicará al total de la renta **con el porcentaje de la tarifa reducida estipulado en el artículo 11 de la presente ley.***

**ARTÍCULO 2-** Se adicionan los sub incisos c) y d) al inciso 1 del artículo 11 de la "Ley de Impuesto al Valor Agregado (IVA)", Ley N° 6826 del 8 de noviembre de 1982 y sus reformas,

para que se lean de la siguiente manera:

Artículo 11- Tarifa reducida. Se establecen las siguientes tarifas reducidas:

1. Del cuatro por ciento (4%) para los siguientes bienes o servicios:

(...)

**c. Los arrendamientos de inmuebles destinados exclusivamente a viviendas, así como los garajes y anexos accesorios a las viviendas y el menaje de casa, arrendado conjuntamente con aquellos, que el monto de la renta mensual sea igual o inferior al uno coma cinco (1,5) del salario base.**

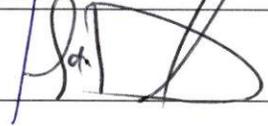
**d. Los arrendamientos utilizados por las microempresas y pequeñas empresas inscritas en el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC), así como las micro y pequeñas empresas agrícolas registradas ante el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), que el monto de la renta mensual sea igual o inferior al uno coma cinco (1,5) del salario base.**

Rige a partir de su publicación.

  
JORGE DENGO ROSABAL

  
GILBERTO ARNOLDO CAMPOS CRUZ

DIPUTADOS

DIPUTADO	FIRMA
Kattia Cambonero Aguilar	
Daniela Rojas Salas	
Diego Vargas R	
Oly y Monse D. J.	
Montserrat Lenz G	