

Compra de inmuebles en República Dominicana

TRANSFERENCIA INMOBILIARIA

Para transacciones con inmuebles ubicados en la República Dominicana que impliquen la inscripción de cualquier derecho, debe cumplirse la formalidad del registro de los documentos correspondientes. Esta formalidad será necesaria para ejecutar transferencias o inscribir cualquier derecho sobre inmuebles registrados, tales como hipotecas, servidumbres, arrendamientos, entre otros.

Por esa razón, el contrato de compraventa debe ser depositado en el Registro de Títulos competente, conjuntamente con el Duplicado del Dueño del Certificado de Título, a fin de realizar el registro y obtener el nuevo Duplicado del Dueño del Certificado de Título a favor del adquirente.

Documentación requerida

- Original o copia certificada del Acta del Consejo de Administración por cada parte que sea una sociedad autorizando a una persona a firmar el acto de compraventa.
- Original certificado de título duplicado del dueño?
- Contrato de venta con firmas debidamente legalizadas?
- Copia de un documento de identidad del adquirente si es persona física o número de registro nacional de contribuyente si es una persona moral (incluso extranjera)?
- Recibo de pago de los impuestos por transferencia?
- Certificación de pago o exención del impuesto sobre la propiedad inmobiliaria (IPI).
- Certificación de que la sociedad está al día en el pago de sus impuestos.

Impuestos por transferencia

- a) Tres por ciento (3%) del monto de la transacción, tomando como base el valor que resulte mayor entre la tasación de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) del inmueble en cuestión y el valor expresado en el contrato (valor de mercado)?
- b) Recibo de 20.00 de la Ley 33-91.

El impuesto de transferencia deberá ser pagado dentro del plazo de seis (6) meses contados a partir del momento en que se hubiese perfeccionado el contrato. En caso de inobservancia de este plazo, la operación de transferencia estará afectada de recargos, intereses y multas.

IMPUESTO SOBRE LA PROPIEDAD

Conforme la Ley 18-88 de febrero de 1988, modificada por la Ley 288-04, del Impuesto Sobre la Propiedad Inmobiliaria, es obligación de todo propietario hacer una declaración anual de los inmuebles que posee. En ese sentido la Dirección General de Impuestos Internos le expedirá una certificación y/o una declaración donde consta la tasación del inmueble y el impuesto imputable, en caso que aplique, cuyo avalúo será la base imponible mínima aceptada a los fines del cálculo de los impuestos de transferencia.

Se encuentran gravados por este impuesto toda la propiedad inmobiliaria cuyo valor, incluyendo el terreno, sea mayor a RD\$5,000,000.00.

Tasa del Impuesto

La tasa es de uno por ciento (1%) del excedente de los RD\$5,000,000.00 del valor total del inmueble.

Este impuesto es anual y debe ser declarado en los primeros meses del año, el plazo vence el 13 de febrero. Si el inmueble resultare suntuoso o fuera un solar urbano, la liquidación para el pago es dividida en dos cuotas que vencen la primera en día 11 del mes de marzo y la segunda el 11 de septiembre.

Impuesto por Registro de otras Operaciones Inmobiliarias

Así mismo, será necesario pagar el dos por ciento (2%) del monto de todo otro tipo de operación inmobiliaria que no sean transferencias, como hipotecas y privilegios, para su inscripción en el Registro de Títulos, debiendo cumplirse el mismo plazo que rige para las transferencias depositarse en el Registro de Títulos, so pago de recargos, multas e intereses.

Los convenios relativos a hipotecas tienen que necesariamente suscribirse en territorio dominicano.

SERVICIOS LEGALES

A los fines de formalizar el traspaso de la propiedad a su nombre, Pellerano & Herrera puede asistirle en la investigación inmobiliaria de cargas y gravámenes, liquidación del impuesto y la obtención del nuevo Certificado de Título a nombre del adquirente? así como cualquier otra asesoría que necesite. Una propuesta personalizada le será enviada para su caso, así como la información de los impuestos que debe pagar.

Pellerano & Herrera

Abogados

www.phlaw.com
ph@phlaw.com

SANTO DOMINGO

Av. John F. Kennedy No.10
Santo Domingo,
República Dominicana
Apartado Postal 20682
Tel.: 809 541 5200
Fax: 809 567 0773

SANTIAGO

Calle Paseo Oeste, La Rosaleda,
Edif. Bionuclear 1er. Piso,
Santiago, República Dominicana
Tel.: 809 580 1725
Fax : 809 582 2170

BAVARO, PUNTA CANA

Plaza Larimar, Local 17
Cruce de Friusa Bávaro
Higüey, República
Dominicana
Tel.: 809 552 1105
Fax: 809 552 1986

INTERNATIONAL MAILING ADDRESS

P.O. Box 025522
Miami, Florida 33102-5522,USA

CPS-1340
P.O. Box 149020
Coral Gables, FL 33114-9020
United States of America

CALL TOLL FREE 1-800-300-1691