

# Declaración de Bienes Inmuebles Usando la Plataforma de Valores Agropecuarios



**Guía Explicativa**

1

¿En la Municipalidad que publicó la PVA2017, ya se pueden realizar Declaraciones?

“SI”

Ver lista de Municipalidades que ya publicaron en vínculo de este cuadro

A partir de la publicación de las Plataformas de Valores Agropecuarios (PVA2017), las Municipalidades están en la capacidad de realizar valoraciones y de recibir declaraciones de bienes inmuebles agropecuarios utilizando dicha herramienta.

El uso de las PVA2017 es **obligatorio** para las Municipalidades, **artículo 12** de la Ley N° 7509 y **artículo 5** del Reglamento N° 9071.

*La Gaceta: “Esta herramienta será utilizada para la determinación de la base imponible de los bienes inmuebles de uso agropecuario del Cantón para efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta, durante los procesos de valoración que se realicen y las declaraciones de bienes inmuebles que se presenten al Municipio.”*

2

¿Pueden rehusarse  
a recibir mi  
declaración?

“NO”



De acuerdo con el artículo 3 de la Ley N° 7509 y el artículo 26 de su Reglamento, las Municipalidades están en la obligación de recibir las declaraciones que presenten los Productores agropecuarios.

*“Las municipalidades distribuirán entre los sujetos pasivos una fórmula de declaración, la cual obligatoriamente será de recibo de la administración tributaria ...”*

3

¿Si la valoración con la PVA2017 es menor al valor actual, la Municipalidad debe disminuirlo?

“SI”



El artículo 15 de la Ley N° 7509 y el artículo 23 del Reglamento, indican que una causa de modificación del valor registrado para la finca (inmueble), es la aplicación de los criterios establecidos por el Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda.

Las PVA2017 son ahora el programa de valoración exclusivo para terrenos de uso agropecuario (Reglamento N° 9071, artículo 5).

*R7509 => “Cuando el inmueble experimente aumento o pérdida de su valor, conforme las causas señaladas en el artículo 15 de la ley, la Administración Tributaria de oficio o a petición de parte, podrá modificar el valor registrado del inmueble.”*

*R9071 => “... para efectos de individualizar el valor de los diferentes inmuebles, las municipalidades deberán utilizar el Programa de Valoración establecido y entregado por el ONT, para el cálculo del impuesto de bienes inmuebles de los terrenos de uso agropecuario.”*

# 4

## ¿Con qué frecuencia debo declarar el valor de mi terreno?



Según el artículo 16 de la Ley N° 7509 y el artículo 27 de su Reglamento, los Productores (sujetos pasivos) están obligados a presentar una declaración de su finca (bienes) por lo menos cada 5 años.

No obstante, puede anticiparse al vencimiento del plazo y realizar una nueva declaración con la PVA2017.

*“Los sujetos pasivos de bienes inmuebles deberán declarar, por lo menos cada cinco años, el valor de sus bienes a la municipalidad donde se ubican.”*

# 5

## ¿Qué debo hacer para declarar el valor de mi terreno con las PVA2017?

1.- Solicite la valoración de su terreno con la Plataforma de Valores Agropecuarios y compárelo con el valor actual.

2.- Llene y firme la declaración jurada, sobre el uso agropecuario del terreno, la cual es válida sin requerir de formalidades adicionales, autenticaciones o timbres.

3.- Llene la fórmula de declaración de bienes inmuebles, siguiendo el instructivo que le dará la Municipalidad, analice cada detalle (puede hacerlo en su casa) y luego fírmela.

Artículo 25, Reglamento N° 7509

Artículo 26, Reglamento N° 7509

4.- Presente copia de la cédula de identidad o jurídica.



Artículo 8  
Reglamento  
N° 9071

6

¿Basta con multiplicar el valor de la finca tipo por el área de mi finca?

“NO”

2 x 5 =

Para la valorar su propiedad, la Municipalidad utiliza un programa de valoración que además del área, considera el frente, la pendiente, el tipo de vía, la regularidad y otras características adicionales de su finca.

Por tanto, no se trata sólo de multiplicar el valor de la finca tipo por el área agropecuaria de su finca.

Usted debe solicitar una copia o pantallazo de esta valoración para poderla revisar con calma, antes de firmar la declaración definitiva.

7

¿Cómo requisito me pueden pedir  
la Certificación del MAG de  
pequeño o mediano Productor?



**“NO”**

Decreto Ejecutivo  
N° 37911-MAG  
La Gaceta N° 177  
16/Setiembre/2013

**Icafe**  
Instituto del Café de Costa Rica

Esta certificación fue necesaria para la aplicación del transitorio V de la Ley N° 9071, según se indica en el artículo 24 de su Reglamento.

El programa de valoración que utiliza las PVA2017, es para terrenos agropecuarios, independientemente de su tamaño.

*“Si el Concejo Municipal toma el acuerdo de revisar las declaraciones, el contribuyente deberá presentar la solicitud para la aplicación del Transitorio V, junto con una certificación emitida por el Ministerio de Agricultura y Ganadería, en la que consigne que el contribuyente ostenta la condición de pequeño o mediano productor.”*



8

¿En la declaración debo incluir el valor de bodegas, garaje de tractores, casas para peones u otras construcciones?



**“NO”**

En la valoración de los terrenos de uso agropecuario o agroindustrial, no se debe incluir el valor de las construcciones realizadas en ellos.

**Icafe**  
Instituto del Café de Costa Rica

Esto en beneficio de la producción, según el inciso (f) del artículo 14 de la Ley N° 7509).

*“En los terrenos dedicados a la actividad agropecuaria o agroindustrial no se tomarán en cuenta, para efectos de valoración, las mejoras o construcciones efectuadas en ellos, en beneficio de los trabajadores de dichas actividades o de la producción.”*

# 9

¿Qué debo hacer si en el mismo terreno tengo mi casa de habitación, un negocio comercial o de servicios?



Se debe indicar por separado el área que no es de uso agropecuario y las construcciones no agropecuarias o agroindustriales.

Para ello, la Municipalidad utilizará otros programas de valoración que serán de “referencia” para el valor que finalmente el Productor declarará (revise cada detalle y consulte en caso de duda).

Artículo 4 de la Ley N° 9071 y artículo 9 de su Reglamento.

*“En caso de que la actividad agropecuaria únicamente ocupe una parte del terreno o cuando en un mismo terreno se realicen otras actividades adicionales a las actividades de producción primaria agropecuaria, el contribuyente deberá indicar, en la declaración jurada citada en el párrafo anterior, la proporción afecta a dicha actividad, a fin de determinar la correcta afectación de valoración de acuerdo con ...”*

# 10

¿Qué se considera producción primaria agropecuaria y qué no?



Lo que se considera como actividades primarias agropecuarias se encuentra claramente definido en el artículo 3 del Reglamento a la Ley N° 9071.

# 11

¿La Municipalidad puede verificar si lo que informé en la declaración bienes inmuebles y en la declaración jurada, es cierto?



**“SI”**

**Icafe**  
Instituto del Café de Costa Rica

Es potestad de la Municipalidad fiscalizar, garantizar y verificar lo declarado por el Productor y en este caso, el uso primario agropecuario de su terreno. Así establecido en el artículo 5 de la Ley N° 9071 y el artículo 17 de su Reglamento.

El derecho de revisar la declaraciones se origina en el artículo 16 de la Ley N° 7509 y el artículo 28 de su Reglamento.

*“La Administración Tributaria Municipal está facultada para verificar la veracidad del contenido de las declaraciones juradas presentadas por los contribuyentes ...”*

12



¿Qué debo hacer si la finca deja de ser usada para fines agropecuarios?

Si el terreno deja de ser usado para fines agropecuarios, se debe informar a la Municipalidad.

De no hacerlo o si la declaración es falsa, la Municipalidad tiene la potestad de aplicar una multa de seis (6) salarios base, según el artículo 6 de la Ley N° 9071 y el artículo 20 de su Reglamento. Esto es un monto de CRC 2 557 200 durante el año 2017.

Además, valorará el terreno con las PVZH.

# 13

¿Qué pasa con la “exoneración de bien único”? ¿Aplica con las PVA2017?

**“SI”**



Toda persona “física” que aparece en el Registro de la Propiedad como dueño de “un único terreno en el país”, tiene derecho de solicitar a la Municipalidad la “no afectación de 45 salarios base”.

Para el 2017 es un descuento de CRC 19 089 000 al valor declarado del terreno, pagando el impuesto sobre la diferencia.

Según lo establece el artículo 4 e inciso (e) de la Ley N° 7509, así como el artículo 5 e inciso (f) de su Reglamento.

# 14

## ¿Qué pasa si el terreno agropecuario está inscrito a nombre de más de un propietario?



Cuando un bien inmueble esté inscrito a nombre de más de un Productor (sujeto pasivo), **cada condueño tiene la obligación** de declarar el valor de su derecho y pagar el respectivo Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Esta responsabilidad se establece en el **artículo 7** de la Ley N° 7509, el **artículo 9** y **artículo 26** de su Reglamento.

*“Cuando se trate de propietarios o poseedores de derechos de bienes inmuebles, cada uno debe declarar individualmente su derecho.”*

*“En el caso que el inmueble pertenezca a varios condueños, la base imponible a considerar será el valor total de la propiedad registrado en la respectiva Municipalidad. Cada condueño cancelará el impuesto resultante en la misma proporción de su derecho ...”*

# 15

## ¿Puede la Municipalidad llenar la Declaración de Bienes Inmuebles por mí?



**“NO”**

La Ley N° 7509 en su artículo 3 y el artículo 25 del Reglamento es claro en indicar que la Municipalidad pondrá a disposición del Productor (sujeto pasivo), un formulario de declaración de bienes inmuebles y su instructivo.

De manera que quien llena el formulario y realiza la declaración es el Productor y no la Municipalidad.



16

¿Debo aceptar el valor que resulte de la aplicación de las PVA2017?

**“NO”**



En caso de que la aplicación del programa de valoración para terrenos de uso agropecuario, resulte en un valor **significativamente superior al existente**, el Productor puede declarar un valor inferior.

No obstante, la Municipalidad no está obligada a aceptarlo y **puede corregirlo**, según lo establece el **artículo 16** de la Ley N° 7509 y el **artículo 25** del Reglamento.

El valor corregido puede ser **apelado** por el Productor.

*“... establecerá el período para la distribución y recepción de las declaraciones del impuesto sobre bienes inmuebles, lo que no implica la aceptación del monto declarado por el sujeto pasivo, pudiendo ser corregido según lo establecido en los artículos 15 inciso c) y 16 de la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.”*

# 17

¿Es posible que a mi terreno se le ponga un valor mayor que el resultante de las PVA2017?



**SI**

El valor del terreno puede ser modificado automáticamente por la Municipalidad en caso de existir:

- a) Un mayor valor por traspaso.
- b) La constitución de una hipoteca.
- c) Reunión de fincas o separación de éstas.
- c) El Productor declare un valor mayor.

Esto lo indica el artículo 14 de la Ley N° 7509 y el artículo 21 del Reglamento.

# 18

¿Si la Municipalidad disminuye el valor de mi terreno con las PVA2017, debo pagar menos impuesto este año?



**“NO”**

**Icafe**  
Instituto del Café de Costa Rica

Por este año el impuesto se pagará sobre el valor anterior.

La base para el cálculo del impuesto, será **“el valor del inmueble registrado al 1 de enero del año correspondiente”**, así lo menciona el **artículo 9** de la Ley N° 7509 y **artículo 11** de su Reglamento.

En caso de que la Municipalidad realice el ajuste por PVA2017, **el valor corregido aplicará para el próximo año.**

# 19

¿Los funcionarios de la  
Municipalidad deben ayudarme  
para realizar la declaración?



“SI”

Para la correcta administración del tributo, en todos los trámites y en las diferentes etapas de gestión del impuesto, las municipalidades deben proporcionarle al contribuyente **toda la asesoría e información** necesaria.

Así lo indica el **artículo 30** del Reglamento a la Ley N° 7509.