

**MINISTERIO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN  
ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA**

**CORREGIDA POR DIRECTRIZ DONT-202-2003**

**Modificada por Directriz 2-07**

**Directriz 01-2002**

San José, 04 de diciembre de 2002

Señores  
Municipalidades del País  
Consejos de distrito  
Presente

**ASUNTO: Mutuales y BANHVI pagan  
Impuesto sobre Bienes Inmuebles**

Estimados señores:

Dado el volumen de consultas al área legal de este órgano, en relación al hecho de si las mutuales se encuentran sujetas o no al pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, pues el Art. 69 de la Ley No. 7052 del 13-11-86 y sus reformas, denominadas Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda), establece dentro de su texto "..., las mutuales gozarán de exención, de tributos de toda clase, presentes y futuros". Nos permitimos indicarles lo siguiente:

- ❖ Ley 7052 del 13 de noviembre de 1986, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI, autoriza la constitución de asociaciones mutualistas, regulando su funcionamiento de acuerdo a las normas fijadas en dicha ley, Arts. 68 y 69.
- ❖ De dicha normativa se desprende que las mutuales son personas de derecho privado, dotadas de personalidad jurídica para poder realizar las

funciones que la ley les encomendó. Cabe resaltar que su fin específico es el financiamiento de la vivienda, actividad realizada dentro del giro normal de operaciones de las mutuales de vivienda, las somete a una reglamentación especial al control tanto en su constitución, como de su organización y funcionamiento, más no por ello se desvirtúa la naturaleza privada de las asociaciones mutualistas.

- ❖ En razón de ese fin para el que fueron creadas, las Mutuales de Vivienda, gozan de una serie de prerrogativas y facilidades que el ordenamiento les reconoce, como lo establecido en el Art. 69 citado, que se encuentra plenamente vigente por cuanto la Ley Reguladora de todas las Exoneraciones Vigentes, su denegatoria y excepciones No. 7293 del 31 de marzo de 1992, exceptúa de la denegatoria genérica las exenciones tributarias establecidas en la Ley No. 7052. Se podría entonces afirmar que las mutuales, en virtud de ese interés público, en principio se encontrarían exentas del pago de tributos sobre las actividades que realizan. Sin embargo, dicha norma no debe verse de manera aislada, sino que es necesario relacionarla con lo preceptuado en el artículo 50 de la Ley 7293 - Ley Reguladora de todas las Exoneraciones Vigentes - que modifica el Art. 63 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios en cuanto establece que:

*“Aunque haya disposición expresa de la ley tributaria, la exención no se extiende a los tributos establecidos posteriormente a su creación”.*

- ❖ Partiendo de lo anterior, valga decir que si bien la Ley 7052 al amparo del Art. 69, hacía que las mutuales disfrutaran de exención de los impuestos, tasas y contribuciones municipales, dicho beneficio se limita en su aplicación a los regímenes exonerativos de los impuestos vigentes al momento de promulgarse la norma que crea la exención, o sea que otorga el beneficio, tal y como lo dispone el Art. 63 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios y es lo cierto que la Ley 7509 del 9 de mayo de 1995, y sus reformas, se promulgó mucho tiempo después que la Ley No. 7052.

### **POR TANTO:**

Las mutuales y el BANHVI, se encuentran obligados al pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles creado por la Ley 7509 del 9 de mayo de 1995 y sus reformas, pues según el análisis anterior basado tanto en las leyes citadas como en los Pronunciamientos de la Procuraduría General de la Republica, C-349-2001, C-082-1999 Y C-263-2000 que son de acatamiento obligatorio

según su ley constitutiva, para que los inmuebles del BANHVI y de las mutuales, no resulten afectos al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, dicha no afectación debe establecerse mediante ley, expresado específicamente (no general) con alusión a la Ley No. 7509 y sus reformas, para dispensarse del pago de la obligación pues recuérdese que las exenciones, en ningún caso se extienden más allá de la ley que las creó.

De acuerdo a lo anterior, iguales razonamientos son aplicables a cualquier otra institución descentralizada como por ejemplo: Recope, Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, Instituto Mixto de Ayuda Social, Empresa de Servicios Públicos de Heredia, pues la exención solo cubre los impuestos vigentes al momento de su creación y la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles no los contempla específicamente como exentas o no afectas.

Procédase por tanto, de inmediato a efectuar el cobro del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que a la fecha se encuentre pendiente, a efecto de evitar la prescripción del mismo.

Sin más por el momento,

M.B.A. Marietta Montero Zúñiga  
Directora

Cc/Archivo  
Expedientes municipales

MMZ/smva