

REGISTRO DE LOS INMUEBLES HEREDADOS POR PARTE DE LA DGII Y EL PAGO DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD INMOBILIARIA (IPI)

POR AMBIORIX POPOTER

¿Qué ocurre jurídica y fiscalmente cuando termina una sucesión?

Una vez presentada la declaración sucesoral, pagados los impuestos correspondientes, se firma el acuerdo amigable de partición o hay una sentencia de partición, luego la Jurisdicción Inmobiliaria expide uno o varios certificados de títulos de propiedad, en el caso de los inmuebles.

Cada heredero deja de ser copropietario de la masa hereditaria y pasa a ser propietario exclusivo del inmueble que le fue adjudicado.

Desde ese momento desaparece la comunidad hereditaria respecto de ese bien.

En consecuencia, para todos los efectos civiles y registrales, el propietario es quien figura en el Certificado de Título expedido por la Jurisdicción Inmobiliaria.

La Dirección General de Impuestos Internos (DGII) registra los inmuebles a una sola persona, regularmente a quien tenga otros inmuebles y cobra el IPI por el valor completo del mismo inmueble, aun siendo varios los dueños del inmueble con un valor ya determinado por la propia DGII, (habiendo algunos de los propietarios que no llegan al umbral del IPI) y refrendado por el tribunal inmobiliario.

La cuestión debe analizarse desde cuatro perspectivas: el derecho sucesoral, el derecho registral inmobiliario, el derecho tributario y el derecho constitucional.

¿Qué debería ocurrir tributariamente?

El Impuesto al Patrimonio Inmobiliario (IPI) grava el patrimonio inmobiliario de cada persona física. Por tanto, la DGII debería determinar:

- cuáles inmuebles pertenecen a Juan;
- cuáles pertenecen a Pedro;
- cuáles pertenecen a María.

Y calcular el patrimonio individual de cada uno.

No existe razón jurídica para sumar los inmuebles de varios propietarios distintos simplemente porque provienen de una misma sucesión.

¿Existe base legal para que la DGII inscriba todos los inmuebles a nombre de un heredero?

Hasta donde alcanza la legislación vigente, no existe una disposición expresa en:

- el Código Tributario;
- la Ley 173-07 sobre Eficiencia Recaudatoria (IPI);
- la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario;
- la Ley 2569 sobre Sucesiones, que autorice a la DGII a ignorar una partición definitivamente registrada.

Si la DGII continúa manteniendo todos los inmuebles bajo un solo RNC o cédula de un heredero por razones operativas o de sistema, parece responder a un procedimiento administrativo y no a una habilitación legal expresa.

Principios tributarios que podrían resultar vulnerados

A. Principio de legalidad tributaria

La Constitución establece que los tributos solo pueden imponerse conforme a la ley.

Si la DGII atribuye bienes que jurídicamente pertenecen a otra persona, estaría creando una obligación tributaria sin respaldo legal específico.

B. Principio de capacidad contributiva

La Constitución dominicana reconoce que el sistema tributario debe fundarse en la capacidad económica del contribuyente.

Si la DGII registra además los inmuebles de B y C a nombre de A, termina gravando a A por un patrimonio que no es suyo.

La capacidad contributiva queda completamente distorsionada.

C. Principio de igualdad

Dos personas con exactamente el mismo patrimonio reciben tratamientos distintos.

Uno paga IPI. El otro queda exento.

D. Principio de razonabilidad

Toda actuación administrativa debe ser razonable.

Cobrar un impuesto a quien ya no es propietario de determinados inmuebles difícilmente supera un examen de razonabilidad.

Posibles artículos constitucionales comprometidos

Aunque habría que desarrollar una argumentación jurídica completa para un eventual recurso, los artículos constitucionales que más claramente podrían invocarse son:

- Artículo 39: derecho a la igualdad y prohibición de discriminación arbitraria.
- Artículo 40: derecho a la libertad y seguridad personal, en cuanto impide imponer obligaciones no previstas por la ley.
- Artículo 51: derecho de propiedad. La propiedad pertenece al titular inscrito; atribuir fiscalmente ese bien a otra persona desconoce esa realidad jurídica.
- Artículo 69: tutela judicial efectiva y debido proceso administrativo, si la atribución se hace sin permitir al contribuyente controvertirla adecuadamente.
- Artículo 243: principios del sistema tributario, especialmente legalidad, justicia, igualdad y equidad tributaria, así como la capacidad contributiva.

Ley 108-05 de Registro Inmobiliario

La Ley 108-05 reconoce que el Certificado de Título acredita quién es el propietario del inmueble.

Si el Registro de Títulos certifica que María es propietaria exclusiva de un inmueble, la Administración Tributaria debería respetar esa realidad jurídica, salvo que exista una disposición legal expresa que establezca otra cosa.

Código Civil

La partición sucesoral produce un efecto declarativo y atributivo respecto de los bienes adjudicados.

Después de la partición:

- cada heredero es propietario exclusivo de los bienes que recibió;
- deja de existir comunidad sobre esos bienes.

Por ello, mantenerlos fiscalmente bajo el patrimonio de otro heredero contradice los efectos civiles de la partición.

¿Qué podría alegar la DGII?

La DGII probablemente sostendría que:

- problemas del sistema que no le permite registrar por separado un mismo inmueble.

- es un mecanismo meramente administrativo para la gestión del IPI;
- no altera la propiedad civil del inmueble;

Sin embargo, ese argumento pierde fuerza cuando esa práctica produce un efecto económico real: que un heredero pague IPI por bienes que pertenecen a otros, mientras estos últimos quedan por debajo del umbral exento.

La suprema Corte de Justicia fijo criterio al respecto con la sentencia SCJ-TS-25-067, nos dice que el cobro del impuesto a la propiedad inmobiliaria (IPI) de los inmuebles en copropiedad, deberá exigirse el impuesto en proporción del patrimonio de cada heredero

En ese supuesto, la actuación deja de ser una simple cuestión administrativa y afecta directamente la determinación del tributo.