

PREGUNTAS Y RESPUESTAS SOBRE LOS IMPUESTOS ASOCIADOS AL ACTO DE COMPRAVENTA Y DONACIONES DE VIVIENDAS ENTRE PERSONAS NATURALES

1. ¿Qué debe saber de los impuestos asociados a los actos de compraventas y donaciones de viviendas entre personas naturales?

Los impuestos asociados a las compraventas y donaciones de viviendas entre personas naturales, se calculan y pagan con base en el valor real de la transacción. Los valores referenciales mínimos de las viviendas constituyen una herramienta de contención y control para prevenir conductas subdeclarantes y aseguran que las transacciones se declaren a un valor que refleja más adecuadamente la realidad del mercado.

¿Por qué se realiza la actualización de los valores referenciales mínimos de las viviendas para los actos de transmisión de la propiedad entre personas naturales?

Los valores referenciales mínimos para la liquidación y pago de los impuestos sobre los Ingresos Personales Eventuales y sobre la Transmisión de Bienes y Herencias, están vigentes desde el año 2017, estos no se corresponden con las condiciones económicas y sociales actuales, los estudios realizados de estos actos, demuestran que los precios de venta de las viviendas oscilan en valores superiores a los referenciales mínimos vigentes.

2. ¿Dónde se establecen los valores referenciales mínimos?

Los valores referenciales mínimos para la liquidación y pago de los impuestos sobre los Ingresos Personales Eventuales y sobre el de Transmisión de Bienes y Herencias, asociados a los actos de compraventa y donación de viviendas entre personas naturales, están establecidos en la Resolución No. 313 del 2024, del Ministro de Finanzas y Precios, teniendo en cuenta los elementos característicos del inmueble y su ubicación geográfica.

3. ¿Los valores referenciales mínimos establecidos en la Resolución 313 del 2024, del ministro de Finanzas y Precios son de aplicación en los actos de donación de viviendas entre personas naturales que posean relaciones de parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad?

Los valores referenciales mínimos establecidos en la Resolución 313 del 2024, del ministro de Finanzas y Precios, no resultan de aplicación para los actos de donación de viviendas entre personas naturales que posean relaciones de parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, en estos actos la base imponible es el valor actualizado de la vivienda.

4. ¿Qué impuestos se pagan cuando se realiza una compraventa de vivienda?

En el acto de compraventa de viviendas, la persona natural que vende el bien debe pagar el Impuesto sobre los Ingresos Personales Eventuales (0530322) y el que lo compra, pagará el Impuesto sobre Transmisión de Bienes y Herencias (0720122).

Para calcular el impuesto a pagar por la compraventa de la vivienda, se aplica el tipo impositivo del 4 % al importe del precio acordado por las partes, siempre que éste sea igual o superior al valor referencial mínimo establecido por el Ministerio de Finanzas y Precios.

5. ¿Qué sucede si en un mismo año fiscal se obtienen ingresos por la venta de más de una vivienda?

En el caso de que en el año fiscal se obtengan ingresos por la venta de más de una vivienda, se aplica el tipo impositivo de un 8 % a partir de la segunda transacción y por cada una de estas, según el Artículo 45 de la Ley 113 " Del Sistema Tributario".

6. ¿En qué momento se realiza el pago de los impuestos en una compraventa de vivienda?

El pago del Impuesto por la Transmisión de Bienes y Herencias en la compraventa de vivienda entre personas naturales, debe acreditarse en la formalización del acto de transmisión ante notario público.

7. ¿Se obtienen beneficios si se realiza el pago de los impuestos por los canales electrónicos?

Si, los pagos de los impuestos sobre Ingresos Personales y por la Transmisión de Bienes y Herencias, por la compraventa de una vivienda, se podrán realizar por los canales electrónicos establecidos obteniendo el beneficio del descuento de un 3% del importe a pagar.

8. ¿Qué beneficios tiene acreditar en el acto notarial, el pago de los impuestos por la compraventa de un bien?

Acreditar el pago de los impuestos en el acto notarial, tiene beneficios para las personas naturales tales como:

- a) Permite cumplimentar sus obligaciones fiscales evitando los recargos por incumplimientos.
- b) Brinda seguridad, ya que no enfrentará problemas legales o administrativos durante el proceso, vinculados a incumplimientos de estas obligaciones fiscales.

- c) Agiliza el proceso ya que el acto notarial se realiza de manera más eficiente porque todos los documentos y requisitos fiscales están en orden.

9. ¿Hay beneficios fiscales en los actos de transmisión de Bienes y herencias en los casos de Transmisión Mortis causa?

Si, se ratifica la bonificación en el pago del Impuesto por la Transmisión de Bienes y Herencias, particularmente en los casos de transmisión mortis causa:

- los herederos no aptos para trabajar; el 25%
- a los declarados judicialmente incapaces el 25%
- a las mujeres mayores de 60 años y hombres mayores de 65, el 20%.

11. ¿Qué destino tiene el impuesto que se paga por la transmisión de Bienes y Herencias?

Los ingresos recaudados por el Impuesto de Transmisión de Bienes y Herencias, constituyen ingresos para el presupuesto municipal, donde se realiza el acto de formalización.

10. ¿Los gobiernos pueden disminuir el valor referencial mínimo?

La Resolución No. 313/2024, del Ministro de Finanzas y Precios, faculta a los consejos de Administración Municipal, para aprobar excepcionalmente, disminuir el valor referencial mínimo, hasta un diez por ciento en zonas suburbanas, previo análisis e investigación del valor de comercialización y las condiciones estructurales de las viviendas enclavadas en esas zonas.

11. ¿En cuanto al pago de los impuestos, qué se establece si la vivienda objeto de transmisión está ubicada en zonas rurales o montañosas?

En este caso, el valor del impuesto que corresponda como resultado de la aplicación de la metodología que establece la Resolución 313/2024, se reduce en un quince por ciento para las viviendas ubicadas en las zonas rurales o montañosas.

12. ¿Dónde puedo encontrar más información para aclarar dudas de la Resolución No. 313 del 2024, del Ministro de Finanzas y Precios?

En el portal web de Finanzas y Precios www.mfp.gob.cu y en las secciones, Legislación y Noticias de nuestro Portal Tributario.

EJEMPLO 1

Flor Inés está interesada en vender su apartamento, que se localiza en el municipio Marianao, provincia La Habana, posee dos dormitorios, recibidor, cocina-comedor, una amplia valla de parqueo. ¿Cuál es el valor referencial mínimo a los efectos del pago del impuesto por la transmisión del bien?

Viviendas	Dormitorios	Garajes o vallas de parqueo	Patio y jardines	Total	Valor referencial*	Impuesto**
Dos dormitorios	120.000,00	15.000,00		135.000,00	540.000,00	21.600,00

Valor referencial* A la suma de los valores que van aportando a la vivienda las características constructivas de la misma, se le aplica el coeficiente de ubicación, obteniendo el valor referencial del inmueble. En este caso lugar de ubicación (municipio Marianao, provincia La Habana, coeficiente 4,0 Anexo IV).

Impuesto** El 4% del valor referencial mínimo.

EJEMPLO 2

Enrique está interesado en comprar una casa de mampostería y cubierta pesada, en el municipio Majibacoa, que posea tres dormitorios, y un patio, para dedicarse a una labor deseada por años. ¿Cuál es el valor referencial mínimo a los efectos del pago del impuesto por la compra del bien?

Viviendas	Dormitorios	Garajes o vallas de parqueo	Patio y jardines	Total	Valor referencial*	Impuesto**
Tres dormitorios	270.000,00		17.500,00	287.500,00	431.250,00	17.250,00

Valor referencial* A la suma de los valores que van aportando a la vivienda las características constructivas de la misma, se le aplica el coeficiente de ubicación, obteniendo el valor referencial del inmueble. En este caso lugar de ubicación (municipio Majibacoa, provincia Las Tunas, coeficiente 1,5 Anexo V).

Impuesto** El 4% del valor referencial mínimo.