

**DECRETO N° 552**

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I. Que la Ley del Impuesto de Alcabala de fecha 24 de julio de 1928, publicada en el Diario Oficial N° 200, Tomo 105, del 1° de septiembre del mismo año, ya resulta inadecuada para las necesidades de la administración tributaria por adolecer de defectos técnicos que la vuelven ineficiente y obsoleta;
- II. Que motivado por las criticas circunstancias que atraviesa el país, se requieren cada vez mayores recursos para atender los servicios que corren bajo la responsabilidad del Estado que son ingentes, por lo cual es preciso afectar las fuentes de ingreso que pueden ser gravadas con tarifas más adecuadas;
- III. Que el Decreto Legislativo N° 38 de fecha 25 de abril de 1939, publicado en el Diario Oficial N° 103, de fecha 15 de mayo del mismo año, Tomo 126, reformado por Decreto Legislativo N° 60 del 28 de septiembre de 1940, publicado en el Diario Oficial N° 222, del 1° de octubre del mismo año, Tomo 129, que establece el impuesto de un medio por ciento calculado sobre el valor de los bienes raíces que se transfieren, entre vivos, a cualquier título, tenía originalmente un propósito específico, el cual ya se cumplió, por lo que es conveniente su derogatoria;

POR TANTO,

en uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa del Presidente de la República, por medio del Ministro de Hacienda,

DECRETA la siguiente,

**LEY DEL IMPUESTO SOBRE TRANSFERENCIA DE BIENES RAICES**

**TITULO I**

**CAPITULO I  
HECHO GENERADOR**

Art. 1.- Se grava la transferencia de bienes raíces, por acto entre vivos, salvo las excepciones siguientes:

- 1ª La adjudicación de bienes en la disolución de sociedades, cuando el adjudicatario fuere el mismo socio que los aportó a la sociedad;
- 2ª SUPRIDIDO.(3)
- 3ª La cesión de derechos hereditarios hecha con anterioridad a la aceptación de herencia de parte del cedente;

- 
- 4<sup>a</sup> SUPRIMIDO.(3)
- 5<sup>a</sup> La constitución o traspaso de los derechos de usufructo, uso o habitación;
- 6<sup>a</sup> La adquisición de bienes por parte del Estado, las Municipalidades y demás corporaciones y fundaciones de Derecho Público y las corporaciones y fundaciones de utilidad pública, salvo disposición legal expresa en contrario.
- Las Instituciones Autónomas, están sujetas a lo prescrito en el Régimen General de Exenciones contenido en el Decreto Legislativo N° 276, de fecha 31 de enero de 1986, publicado en el Diario Oficial N° 21, Tomo 290, de fecha 3 de febrero del mismo año;
- 7<sup>a</sup> Las donaciones para la creación o el fomento del Bien de Familia;
- 8<sup>a</sup> Las donaciones a favor de los sindicatos, federaciones o confederaciones de trabajadores;
- 9<sup>a</sup> El fideicomiso entre vivos a favor del fideicomitente, cuando los bienes fideicomitados vuelvan a éste después del plazo;
- 10<sup>a</sup> LOS CASOS DE EXENCION CONTENIDOS EN LEYES ESPECIALES; CUANDO EL VALOR DEL BIEN O BIENES ENAJENADOS NO EXCEDA DE ₡250.000.00.(2)
- 11<sup>a</sup> LA ADQUISICION DE BIENES RAICES POR PARTE DE LAS ASOCIACIONES COOPERATIVAS AGROPECUARIAS, ASOCIACIONES COMUNITARIAS CAMPESINAS U OTRAS ORGANIZACIONES DE TRABAJADORES AGROPECUARIOS, INSCRITAS EN EL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA, RELACIONADA CON LA TRANSFERENCIA EFECTUADA POR LAS INSTITUCIONES EJECUTORAS DEL PROCESO DE LA REFORMA AGRARIA.(1)
- 12<sup>a</sup> LOS CASOS DE FUSION DE SOCIEDADES QUE SEAN PROPIETARIAS DE BIENES INMUEBLES.(6)

## **CAPITULO II**

### **SUJETO DEL IMPUESTO**

Art. 2.- Son sujetos obligados al pago del impuesto que esta ley establece, la persona natural o jurídica, que adquiera bienes raíces de conformidad con lo prescrito en la misma.

## **CAPITULO III**

### **OBJETO DEL IMPUESTO**

Art. 3.- Se presume que el valor real o comercial de los bienes enajenados no podrá ser inferior al establecido de conformidad con las reglas siguientes:

- 1<sup>a</sup> No puede ser menor del resultado obtenido de multiplicar por doce el valor del alquiler o de la producción anual corriente real o estimada de dichos bienes al tiempo de la

enajenación. Si el inmueble estuviere arrendado parcialmente, por la combinación de ambos métodos.

Se entiende por alquiler corriente de un inmueble, en un tiempo dado, el que paga o pagarían los arrendatarios ordinariamente en dicho período, tomando en cuenta las condiciones del mercado según el tipo de alquiler.

- 2ª Si se tratare de bienes gravados, sumando el valor de la deuda garantizada una tercera parte del mismo. Si fueren varias las deudas garantizadas con dichos bienes, sumando el Valor de todas ellas más una tercera parte de ese total; si fueren varios los inmuebles que garantizaren una deuda, el valor de cada uno de ellos se determinará proporcionalmente. Esta regla no tendrá aplicación cuando hayan transcurrido más de tres años desde la fecha de constitución del gravamen.

El valúo de los inmuebles deberá comprender el valor de todos los accesorios que forman parte de ellos, conforme a la ley, existentes en los mismos al tiempo de la enajenación.

El valúo pericial que proceda conforme a esta ley prevalecerá sobre las reglas a que se refieren los ordinales anteriores.

#### **CAPITULO IV**

##### **TARIFA**

Art. 4.- EL PAGO DEL IMPUESTO SE HARA CONFORME A LA SIGUIENTE TARIFA:

SI EL VALOR DEL INMUEBLE ES:	EL IMPUESTO SERA DE:
HASTA ¢ 250.000.00	EXENTO
DE ¢ 250.000.01 EN ADELANTE	3%

EN CASO DE PARCELACION DE UN MISMO BIEN RAIZ, CADA PARCELA SE TOMARA COMO UN BIEN INDEPENDIENTE.(2)

#### **CAPITULO V**

##### **OBLIGACIONES DE NOTARIOS Y JUECES**

Art. 5.- CUANDO SE TRATA DE LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES BASTARA ESTABLECER SI EL INMUEBLE ES URBANO O RUSTICO, ASI COMO SU EXTENSION SUPERFICIAL, HACIÉNDOSE NECESARIO SIEMPRE LA PRESENTACION DE LA DECLARACION DEL VALOR DEL INMUEBLE, EN LA CUAL SE DETALLARA UNICAMENTE LO QUE SE ESTABLECE EN ESTE ARTICULO.(5)

Art. 6.- DEROGADO (7)

---

**CAPITULO VI****DE LA DECLARACION**

Art. 7.- LOS SUJETOS OBLIGADOS AL PAGO DEL IMPUESTO DEBERAN PRESENTAR UNA DECLARACION ESCRITA Y FIRMADA EN FORMULARIO REDACTADO Y DISTRIBUIDO POR LA DIRECCION GENERAL, DENTRO DEL TERMINO DE 60 DIAS DE PLAZO Y CON LAS FORMALIDADES PRESCRITAS EN ESTA LEY, ACOMPAÑADA DE UN TESTIMONIO DE LA ESCRITURA DE ENAJENACION CERTIFICACION DEL ACTA DE REMATE O DEL AUTO DE ADJUDICACION EN SUS RESPECTIVOS CASOS. TAMBIEN ESTAN OBLIGADOS A LA PRESENTACION DE ESTA DECLARACION LAS PERSONAS EXENTAS DE CONFORMIDAD CON EL Nº 10, DEL ART. 1.(2)

INCISO 2º DEROGADO (3) (7)

TAMBIEN ESTA OBLIGADO TODO NOTARIO A PREGUNTAR A LOS OTORGANTES, CUANDO AUTORICE CUALQUIERA DE LAS ESCRITURAS DE VENTA, DACION EN PAGO, DONACION, PERMUTA, CONSTITUCION DE RENTA VITALICIA O CONSTITUCION A TITULO ONEROSO DE LOS DERECHOS DE USUFRUCTO, USO O HABITACION, SI LOS UNE ALGUN PARENTESCO, DEBIENDO, EN CASO AFIRMATIVO HACER CONSTAR EN EL INSTRUMENTO EL QUE ELLOS MANIFIESTEN.(3)

**CAPITULO VII****TERMINO DE PRESENTACION DE LA DECLARACION**

Art. 8.- Dentro de los sesenta días siguientes a la fecha de la escritura pública, certificación del acta de remate o auto de adjudicación, en su caso, deberá presentarse la declaración respectiva en cualquier Delegación Fiscal. Tal declaración se hará en los formularios redactados por la Dirección General de Contribuciones Directas, que serán proporcionados gratuitamente y deberán llenarse con toda la información requerida.

Los Delegados Fiscales remitirán las declaraciones recibidas a la Dirección General de Contribuciones Directas, sin más trámite que la razón de presentado.

**TITULO II****CAPITULO I****INSCRIPCION**

Art. 9.- Cuando se presente a inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas un instrumento de los que expresa el Art. 6 de esta ley, deberá el Registrador exigir la entrega del duplicado del recibo, sin el cual no podrá verificar la inscripción solicitada. Al devolver el instrumento, inscrito o no, se hará constar al pie del mismo la entrega de la copia del recibo, por medio de una razón firmada por el Registrador.

Los recibos entregados se remitirán mensualmente a la Corte de Cuenta de la República, con el informe sucinto de las inscripciones que se hayan hecho en el mismo período.

---

Queda obligado asimismo el Registrador a prestar toda su colaboración a los funcionarios y empleados de la Dirección General de Contribuciones Directas, en el desempeño de sus funciones, en las diligencias que se susciten para la comprobación de la autenticidad de los documentos aludidos.

Art. 10.- Los Registradores de la Propiedad Raíz e Hipotecas no podrán inscribir en su respectivo Registro:

- a) NO SERA EXIGIBLE DE PARTE DE LOS REGISTRADORES MAS QUE LOS REQUISITOS QUE ESTABLECE EL ART. 5 DE ESTA LEY.(5)
- b) Si el impuesto pagado no coincide con el valor del inmueble expresado en el instrumento;
- c) Cuando haya recibido noticia oficial de la Dirección General de Contribuciones Directas acerca del inicio de diligencias para comprobar la autenticidad del recibo de ingreso correspondiente;

En el caso contemplado en el literal b) de este artículo, los Registradores darán cuenta, inmediatamente de notar las infracciones, a la Dirección General de Contribuciones Directas, para los efectos de ley.

### **TITULO III**

#### **CAPITULO I**

#### **DE LA FISCALIZACION**

Art. 11.- DEROGADO (7)

#### **CAPITULO II**

#### **BASES PARA LA DETERMINACION DEL IMPUESTO**

Art. 12.- Las bases para la determinación del impuesto, serán:

- 1º La declaración del contribuyente;
- 2º El cálculo del valor que por cualquier medio legal, se establezca mediante intervención pericial;
- 3º Los datos suministrados por la Sección de Información-Estadística y demás dependencias de la Dirección General de Contribuciones Directas y oficinas de Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas;
- 4º Los indicios que permitan determinar el valor real o comercial del inmueble.

---

**CAPITULO III**

**INTERVENCION PERICIAL**

Art. 13.- DEROGADO (7)

En consecuencia, cuando ocurra intervención pericial, la tasación podrá basarse en uno o varios dictámenes que serán notificados al adquirente o adquirentes.

**CAPITULO IV**

**DETERMINACION DEL IMPUESTO**

Art. 14.- DEROGADO (7)

**CAPITULO V**

**TERMINO DE LA PRESCRIPCION**

Art. 15.- DEROGADO (7)

**CAPITULO VI**

**INTERRUPCION DE LA PRESCRIPCION**

Art. 16.- DEROGADO (7)

**TITULO IV**

**CAPITULO I**

**RECURSO DE REVISION**

Art. 17.- SUPRIMIDO. (2)

**RECURSO DE RECTIFICACION**

Art. 18.- DEROGADO (2) (7)

**CAPITULO II**

**RECURSO DE QUEJA**

Art. 19.- SUPRIMIDO. (2)

---

**TITULO V  
CAPITULO I**

**DEL PAGO DEL IMPUESTO**

Art. 20.- El impuesto auto liquidado deberá pagarse dentro de los sesenta días siguientes al de la fecha de la enajenación del inmueble y deberá hacerse tal pago en las colecturías correspondientes o en bancos, agencias o sucursales bancarias autorizadas para el efecto.

Los Notarios y Jueces, al participar a los Colectores respectivos la celebración de un acto o contrato sujeto a este impuesto, para hacerlo efectivo, están obligados a expresar el nombre, apellido, domicilio y dirección de los contratantes; el lugar, situación, naturaleza y extensión del inmueble y el valor declarado en el contrato.

CUANDO SE TRATE DEL IMPUESTO ORIGINAL O COMPLEMENTARIO, DETERMINADO POR LA DIRECCION GENERAL, EL PAGO SE HARA EN LAS OFICINAS SEÑALADAS EN EL INCISO ANTERIOR DENTRO DE LOS SESENTA DIAS SIGUIENTES A LA FECHA DE LA NOTIFICACION DE LA RESOLUCION DEFINITIVA CORRESPONDIENTE; EN ESTE CASO, ASÍ COMO EL CONTEMPLADO EN EL ART. 7 DE ESTA LEY, LA DIRECCION GENERAL ADMITIRA EL MANDAMIENTO-RECIBO DE INGRESO.(2)

**CAPITULO II**

**PAGO COMPULSIVO DEL IMPUESTO**

Art. 21.- DEROGADO (2) (7)

**CAPITULO III**

**DEVOLUCIONES**

Art. 22.- DEROGADO (7)

**TITULO VI**

**CAPITULO I**

**EVASION NO INTENCIONAL**

Art. 23.- DEROGADO (7)

**EVASION INTENCIONAL**

Art. 24.- DEROGADO (7)

**OTRAS INFRACCIONES**

Art. 25.- DEROGADO (3) (7)

---

**INTERES POR MORA EN EL PAGO**

Art. 26.- DEROGADO(2)(4)

**CAPITULO II**

**REGLAS PARA LA IMPOSICION DE MULTAS E INTERESES**

Art. 27.- Las multas que establece esta ley, deberán enterarse dentro de los sesenta días siguientes a aquel en que cause estado la resolución respectiva.

INCISO 2/ DEROGADO (7)

INCISO 3/ DEROGADO (7)

**TITULO VII**

**CAPITULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

Art. 28.- DEROGADO (7)

Art. 29.- DEROGADO (7)

**CAPITULO II**

**NOTIFICACIONES**

Art. 30.- DEROGADO (7)

**DEROGATORIAS**

Art. 31.- Deróganse en todas sus partes: 1º) La Ley de Impuesto de Alcabala, emitida por Decreto Legislativo de fecha 24 de julio 1928, publicado en el Diario Oficial N° 200, de fecha 1º de septiembre de 1928, sus reformas posteriores y cualquier otra disposición que se oponga a la presente ley; 2º) El Decreto Legislativo N° 23, de fecha 24 marzo de 1977, publicado en el Diario Oficial N° 77, Tomo 255, del 27 de abril del mismo año y 3º) El Decreto Legislativo N° 38, de fecha 25 de abril de 1939, publicado en el Diario Oficial N° 103, de fecha 15 de mayo del mismo año, Tomo 126, reformado por Decreto Legislativo N° 60, del 28 de septiembre de 1940, Diario Oficial N° 222, del 1º de octubre del mismo año, Tomo 129.

**TITULO VIII**

**CAPITULO I**

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**



---

Art. 32.- Las enajenaciones de bienes raíces por acto entre vivos realizados antes de la vigencia de la presente ley se regirán por las disposiciones de la ley que se deroga.

**CAPITULO II**

**VIGENCIA**

Art. 33.- El presente Decreto entrará en vigencia el día primero de enero de mil novecientos ochenta y siete.

DADO EN EL PALACIO LEGISLATIVO: San Salvador, a los dieciocho días del mes de diciembre de mil novecientos ochenta y seis.

Guillermo Antonio Guevara Lacayo,  
Presidente.

Alfonso Aristides Alvarenga,  
Vicepresidente.

Hugo Roberto Carrillo Corleto,  
Vicepresidente.

Macla Judith Romero de Torres,  
Secretario.

Carlos Alberto Funes,  
Secretario.

Pedro Alberto Hernández Portillo,  
Secretario.

José Humberto Posada Sánchez,  
Secretario.

Rafael Morán Castaneda,  
Secretario.

Rubén Orellana Mendoza,  
Secretario.

CASA PRESIDENCIAL : San Salvador, a los veintidós días del mes de diciembre de mil novecientos ochenta y seis.

PUBLIQUESE,

JOSE NAPOLEON DUARTE,  
Presidente Constitucional de la República.

Ricardo J. López,  
Ministro de Hacienda.

D. O. N° 239  
TOMO N° 293  
FECHA : 22 de Diciembre de 1986.

**REFORMAS:**

- (1) D.L. Nº 764, 10 DE SEPTIEMBRE DE 1987;  
D.O. Nº 172, T. 296, 18 DE SEPTIEMBRE DE 1987.
- (2) D.L. Nº 446, 27 DE ENERO DE 1993;  
D.O. Nº 22, T. 318, 2 DE FEBRERO DE 1993.
- (3) D.L. Nº 645, 8 DE SEPTIEMBRE DE 1993;  
D.O. Nº 176, T. 320, 22 DE SEPTIEMBRE DE 1993.
- (4) D.L. Nº 720, 24 DE NOVIEMBRE DE 1993;  
D.O. Nº 1, T. 322, 3 DE ENERO DE 1994. **(DEROGA AL ART. 26)**
- (5) D.L. Nº 867, 27 DE ABRIL DE 1994;  
D.O. Nº 99, T. 323, 30 DE MAYO DE 1994.
- (6) D.L. Nº 497, 2 DE DICIEMBRE DE 1998;  
D.O. Nº 240, T. 341, 23 DE DICIEMBRE DE 1998.
- (7) D. L. Nº 230, 14 DE DICIEMBRE DE 2000 **(DEROGATORIA PARCIAL)**  
D. O. Nº 241, T. 349, 22 DE DICIEMBRE DE 2000

**INTERPRETACION AUTENTICA AL D.L. Nº 446 DE 1993.**

D.L. Nº 534, 20 DE MAYO DE 1993;  
D.O. Nº 115, T. 319, 18 DE JUNIO DE 1993.

MHSC/ngcl