



SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE RENTAS

Ayuda

Declaración Impuesto sobre Tradicón de Bienes Inmuebles

Dirección Nacional de Cumplimiento Tributario





Contenido

I.	Generalidades.....	4
II.	Funcionalidad.....	6
	2.1. Ingresar a la Oficina Virtual (OVI) sin identificarse.	6
	2.2. Ingreso a la Oficina Virtual (OVI) identificado.	12
III.	Recomendaciones.....	15



Introducción

El Servicio de Administración de Rentas (SAR) es una entidad Desconcentrada adscrita a la Presidencia de la República, con autonomía funcional, técnica, administrativa y de seguridad nacional, con personalidad jurídica propia, responsable del control, verificación, fiscalización y recaudación de los tributos, con autoridad y competencia a nivel nacional y con domicilio en la Capital de la República. Creada mediante Decreto Ejecutivo N.º PCM-084-2015, Artículo 1; Código Tributario Decreto Legislativo N.º 170-2016, Artículo 195.

La elaboración del presente documento denominado ayuda **Declaración Impuesto Sobre Tradición de Bienes Inmuebles (Código 152)**, tiene el objetivo de facilitar y orientar a los Obligados Tributarios, en la elaboración, presentación y pago de su declaración.

Este documento estará sujeto a modificaciones conforme a las reformas que puedan darse a la normativa.



DECLARACIÓN IMPUESTO SOBRE TRADICIÓN DE BIENES INMUEBLES.

I. Generalidades

Esta ayuda proveerá a los usuarios del sistema las orientaciones generales para la elaboración y presentación de la **Declaración Impuesto Sobre Tradición de Bienes Inmuebles (Código 152)**, facilitándole el ingreso al formulario para la correcta presentación de la declaración.

1. Impuesto Sobre Tradición de Bienes Inmuebles.

Se creo el **Impuesto Sobre Tradición de Bienes Inmuebles** a título oneroso. Este impuesto se debe pagar sobre el valor de mercado o valor catastral, el que sea mayor. Cuando no exista valor catastral, se debe pagar sobre el valor declarado. Si dentro de seis (6) meses se resolviera o rescindiere el contrato por causa justa, el valor del impuesto debe ser devuelto al interesado previa solicitud al Servicio de Administración de Rentas (SAR), según el **Decreto 17-2010, Artículo 46**.

El monto del **Impuesto de Tradición de Bienes Inmuebles** será de uno y medio por ciento (1.5%) del valor de la transacción. Estos actos o contratos quedaran exentos del pago de impuestos y de la tasa de registro.

El valor de referencia para el pago del mínimo será el que señale el sistema de avalúo consignado en el folio real. (**Decreto 82-2004, Artículo 140**).



2. Plazo de Presentación y Pago.

El tradente del inmueble, a cuyo cargo estará el pago del impuesto enterará dentro del tercer día, contado desde la fecha de autorización de la escritura matriz, debiendo otorgar a la oficina recaudadora el recibo-talonario correspondiente. La falta de pago dentro de este término será sancionada con una multa equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del impuesto, la que hará efectiva la misma oficina.

3. Formas de Presentación.

La Declaración del **Impuesto Sobre Tradición de Bienes Inmuebles** deberá ser elaborada y presentada en el formulario proporcionado por la Administración Tributaria, la cual se encuentra ingresando a la Oficina Virtual (OVI) en la pantalla principal, podrá efectuar la declaración sin la necesidad de ingresar como identificado.

Lo anterior según lo contemplado en el acuerdo **SAR 236-2024, Primero** “Se crea la *Oficina Virtual del Servicio de Administración de Rentas (SAR), como la herramienta que facilita a los obligados tributarios el cumplimiento voluntario de sus obligaciones tributarias*”.

Segundo: “Implementar la plataforma digital denominada “Oficina Virtual”, como único medio para que los obligados tributarios realicen sus trámites de elaboración, rectificación y presentación de declaraciones, generación de boletines de pago, solicitudes, recibir notificaciones a través del buzón electrónico, entre otros servicios que ofrece este sistema informático.”



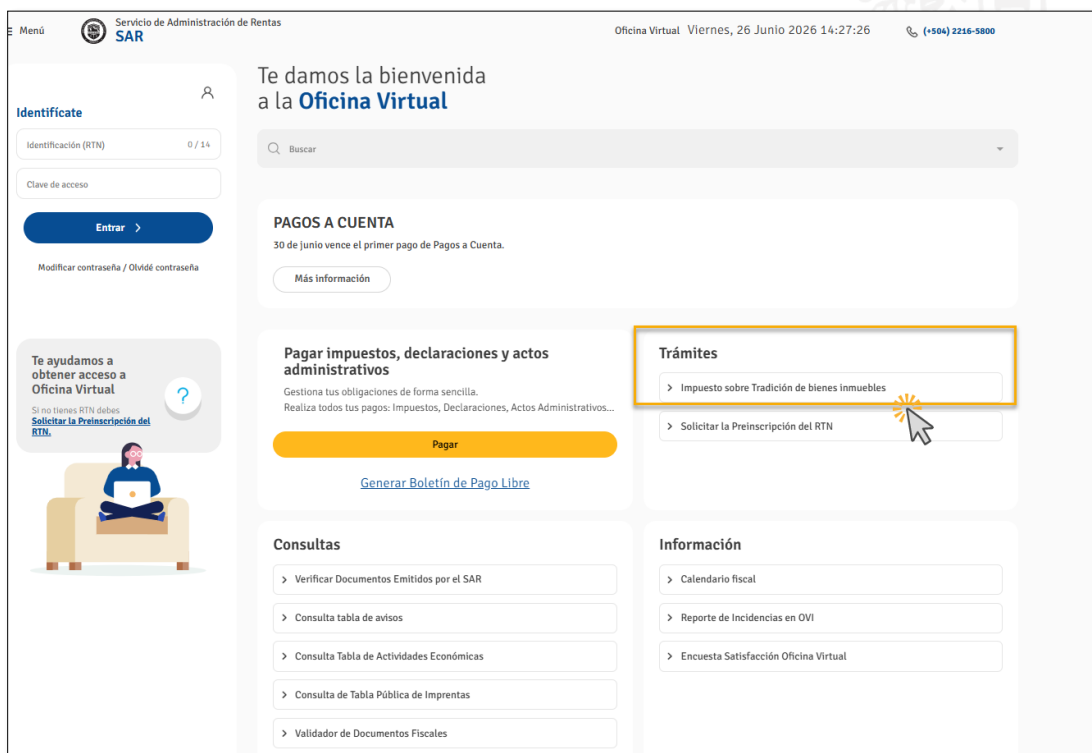
4. Formas de pago de las declaraciones

Boletín de Pago: Es aquel que puede generarse por medio de la Oficina Virtual cuando se requiera el pago de una obligación tributaria material, mismo que se podrá imprimir en papel o enlazar con una institución bancaria, contando con una fecha de caducidad. (Acuerdo 236-2024, tercero e inciso b”).

II. Funcionalidad

2.1. Ingresar a la Oficina Virtual (OVI) sin identificarse.

Para realizar la declaración deberá acceder a la Oficina Virtual, sin la necesidad de identificarse, buscará el apartado de “**Trámites**” dando clic en la pestaña “**Impuesto sobre Tradición de Bienes Inmuebles**”.





Una vez ingresado, podrá visualizar y completar las tres (3) secciones del formulario, de acuerdo con la información que se detalla a continuación:

A. Sección Primera.

Se mostrará la primera parte de la declaración, en la cual se desglosa tres (3) incisos que deberán ser completados. Estos son los siguientes:

1. Datos del obligado o vendedor:

- **RTN:** debe ingresar el Registro Tributario Nacional (RTN) del obligado tributario o vendedor.
- **Apellido y nombre/razón social:** consignado el RTN, el sistema automáticamente reflejara el nombre y/o razón social.

2. Datos del comprador:

- **RTN:** debe ingresar el Registro Tributario Nacional (RTN) del comprador.
- **Apellido y nombre/razón social:** una vez se consigne el RTN, el sistema automáticamente muestra el nombre y/o razón social.

3. Datos del Bien Inmueble:

En este inciso deberá consignar la ubicación de la compra y/o venta del Bien Inmueble, según el detalle siguiente:

- Departamento.
- Municipio.
- Barrio, Colonia o Aldea.
- Calle, Avenida o Boulevard.
- Sector o Zona.
- Bloque.
- Número de casa o apartamento.

Completado lo anterior, deberá confirmar el código captcha para poder avanzar.



Menú Servicio de Administración de Rentas

Inicio / Pago sobre Tradición de Bienes Inmuebles

< Pago sobre Tradición de Bienes Inmuebles

Datos del obligado o vendedor

RTN

Apellidos y nombre/Razón social --

Datos del comprador

RTN

Apellidos y nombre/Razón social --

Datos del Bien inmueble

Departamento

Municipio

Barrio, Colonia o Aldea

Calle, Avenida o Boulevard

Sector o zona

Bloque

Número de casa o apartamento

Rellene el siguiente campo con los caracteres que contiene la imagen:



Código de la imagen

Siguiente >

B. Sección Segunda.

En esta sección, podrá visualizar la segunda parte de la declaración en la cual se desglosará tres (3) incisos para su llenado. Estos son los siguientes:

1. Datos del notario:

- **RTN:** Debe ingresar el Registro Tributario Nacional (RTN) del notario.
- **Apellido y nombre/razón social:** luego de consignar el RTN, el sistema automáticamente muestra el nombre y/o razón social.
- **Número de colegiación:** Colocar número de colegiación.



2. Datos del documento.

Consignar la información solicitada del instrumento, según el detalle siguiente:

- Número de instrumento
- Fecha de expedición del instrumento.

3. Valor del bien inmueble:

Colocar el valor de la compra y/o venta del Bien Inmueble según lo siguiente.

- Valor de mercado.
- Valor catastral.
- Monto de venta.

Datos del notario

RTN

RTN

Apellidos y nombre/Razón social

--

Número de colegiación

Número de colegiación

Datos del documento

Número de instrumento

Número de instrumento

Fecha de expedición del instrumento

2026-06-26

Valor del bien inmueble

Valor de mercado

Valor de mercado
0.00

Valor catastral

Valor catastral
0.00

Monto de venta

Monto de venta
0.00

Siguiente >



C. Sección Tercera.

En la tercera parte de la declaración se desglosará tres (3) incisos, los mismos vienen autocompletados de los datos plasmados en los pasos anteriores, siendo estos los siguientes:

1. Datos del obligado o vendedor

- RTN.
- Apellidos y nombre/Razón social.

2. Datos del comprador

- RTN.
- Apellidos y nombre/Razón social.

3. Datos del notario

- RTN.
- Apellidos y nombre/Razón social.

Consignada y verificada la información llenada en el formulario, deberá dar clic al botón “**Generar Boletín de Pago**”.

Datos del obligado o vendedor

RTN

Apellidos y nombre/Razón social

Datos del comprador

RTN

Apellidos y nombre/Razón social

Datos del notario

RTN

Apellidos y nombre/Razón social

Total a pagar

Generar boletín de pago



Una vez generado el boletín de pago, podrá visualizar el botón **“Pagar”** y **“Descargar boletín”** desde cualquiera de estas dos opciones podrá realizar los pagos del formulario.

Datos del obligado o vendedor

RTN

Apellidos y nombre/Razón social

Datos del comprador

RTN

Apellidos y nombre/Razón social

Datos del notario

RTN

Apellidos y nombre/Razón social

Total a pagar

Pagar

 Descargar boletín

La opción uno **“Pagar”** mostrará los diferentes bancos con los cuales se podrá realizar el pago en línea, seleccionando el banco de su preferencia.

Pagar desde tu banco

Podrás realizar el pago directamente desde tu entidad bancaria.
Selecciona tu banco:

 Ficohsa

 BAC CREDOMATIC

 DAVIVIENDA

 BANPAIS

 BANCO LAFISE

 BANCO FICENSA

 Banco Atlántida

 Banco de Occidente

OK

No, en otro momento



La opción dos “**Descargar boletín**” podrá descargar e imprimir este documento si lo considera necesario, realizando el pago correspondiente de manera online desde su banca electrónica o mediante una ventanilla en la agencia bancaria de su preferencia.

CSV: EV68HVV3MXAM9PYA





BOLETÍN DE PAGO

Datos generales			
Número boletín:	260300000251575	Fecha emisión:	26/06/2026
RTN:	08019025134426	Fecha vigencia:	28/06/2026
Obligado tributario:			
RTN PRUEBA S. DE R.L. DE C.V.			
Detalle liquidación			
Impuesto:			
152 - IMPUESTO SOBRE TRADICIÓN DE BIENES INMUEBLES			
Concepto:	1 - PROPIO CÓMPUTO	Período:	202601
Desglose deuda			
Impuesto:	8,400.00		
Importe total a pagar:	L 8,400.00		



2.2. Ingreso a la Oficina Virtual (OVI) identificado.

Podrá visualizar el formulario, el obligado tributario que efectuó la compra/venta del bien inmueble, ingresando identificado en su Oficina Virtual (OVI), para lo cual deberá ingresar con su Registro Tributario Nacional y contraseña tributaria.



Menú **SAR** Servicio de Administración de Rentas Oficina Virtual Viernes, 26 Junio 2026 15:08:14 (+504) 2216-5800

Identificate

Identificación (RTN) 0 / 14

Clave de acceso

Entrar

Modificar contraseña / Olvidé contraseña

Te damos la bienvenida a la **Oficina Virtual**

Buscar

PAGOS A CUENTA

30 de junio vence el primer pago de Pagos a Cuenta.

Más información

Pagar impuestos, declaraciones y actos administrativos

Gestiona tus obligaciones de forma sencilla. Realiza todos tus pagos: Impuestos, Declaraciones, Actos Administrativos...

Pagar

[Generar Boletín de Pago Libre](#)

Trámites

- > Impuesto sobre Tradición de bienes inmuebles
- > Solicitar la Preinscripción del RTN

Consultas

- > Verificar Documentos Emitidos por el SAR
- > Consulta tabla de avisos
- > Consulta Tabla de Actividades Económicas
- > Consulta de Tabla Pública de Imprentas

Información

- > Calendario fiscal
- > Reporte de Incidencias en OVI
- > Encuesta Satisfacción Oficina Virtual

Te ayudamos a obtener acceso a Oficina Virtual

Si no tienes RTN debes [Solicitar la Preinscripción del RTN](#)

- **Botón de Declaraciones.**

Ingresado a la oficina virtual deberá seleccionar el botón “**Declaraciones**” donde seguidamente se mostrará en el lado izquierdo dos opciones: **Pendientes / Realizadas**, al seleccionar sobre la opción “**Realizadas**” tendrá a su disposición filtros de búsqueda para visualizar el formulario como ser:

- Numero de la declaración.
- Nombre de la declaración.
- Tipo de la declaración.
- Período.
- Estado.
- Pagada.
- Posibilidad de Rectificar.



Filtrado y encontrado el formulario podrá consultar el mismo.

- Pulsar el botón Declaraciones

Menú Servicio de Administración de Rentas

Oficina Virtual Viernes, 26 Junio 2026 15:15:58 (+504) 2216-5800

Buscar

Pagar

Declaraciones

Solicitudes

Buzón electrónico

Débitos y Créditos

Facturación

Inconsistencias
¡Tienes nuevas inconsistencias pendientes de gestionar!
Gestionar inconsistencias

Declarar fecha de inicio de actividad
¡Tienes una nueva notificación sin leer!
Realizar declaración

Ver todas las deudas pendientes

Inicio / Declaraciones

< **Declaraciones** + Nueva declaración eventual

Las declaraciones pendientes de realizar se muestran en el momento de inicio del plazo de presentación. Si usted no tiene dada de alta la obligación, deberá realizar la solicitud correspondiente a través de este enlace "Alta de obligaciones".

Pendientes **Realizadas**

Número de la declaración: 152 - IMPUESTO S

Tipo de la declara... Período Estado Pagada Posibilidad de rectificar Filtrar

período	tipo	número declaración	declaración	plazo inicio-fin	estado
202601	Determinativa Original	TBI20260101080190251344260000	152 - IMPUESTO SOBRE TRADICIÓN DE BIENES INMUEBLES	26/06/2026 - 26/06/2026	Original OT. Aprobada OT

Dentro de la consulta del formulario, podrá visualizar el “**Resumen**” del formulario, así mismo podrá “**Descargar**” una copia de este.



Menú Servicio de Administración de Rentas

Oficina Virtual Viernes, 26 Junio 2026 15:26:45 (+504) 2216-5800 R Hola Rtn Prueba S. De R...

Inicio / Declaraciones / 152 - IMPUESTO SOBRE TRADICIÓN DE BIENES INMUEBLES

152 - IMPUESTO SOBRE TRADICIÓN DE BIENES INMUEBLES

Declaración

Estado

Original OT. Aprobada OT

Descargar declaración

Histórico

Resumen

RTN

Número declaración

Período:

Fecha inicio Fecha fin En plazo

Pagar

III. Recomendaciones

- Realice la presentación y pago del “**Impuesto Sobre Tradición de Bienes Inmuebles**”, en los plazos establecidos para evitar sanciones.
- Asegúrese que los datos ingresados en la declaración sean correctos y que los mismos estén completos.