OFICINA
VIRTUAL SAR

AYUDA

DECLARACIÓN IMPUESTO SOBRE TRADICIÓN DE BIENES INMUEBLES (CÓDIGO 152).

Servicio de Administración de Rentas
Gobierno de la República

Contenido

Introducción 3

I. Generalidades 4

II. Funcionalidad 5

2.1. Ingresar a la Oficina Virtual (OVI) sin identificarse. 5

2.2. Ingreso a la Oficina Virtual (OVI) identificado. 13

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 resolviere 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 avaluó 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

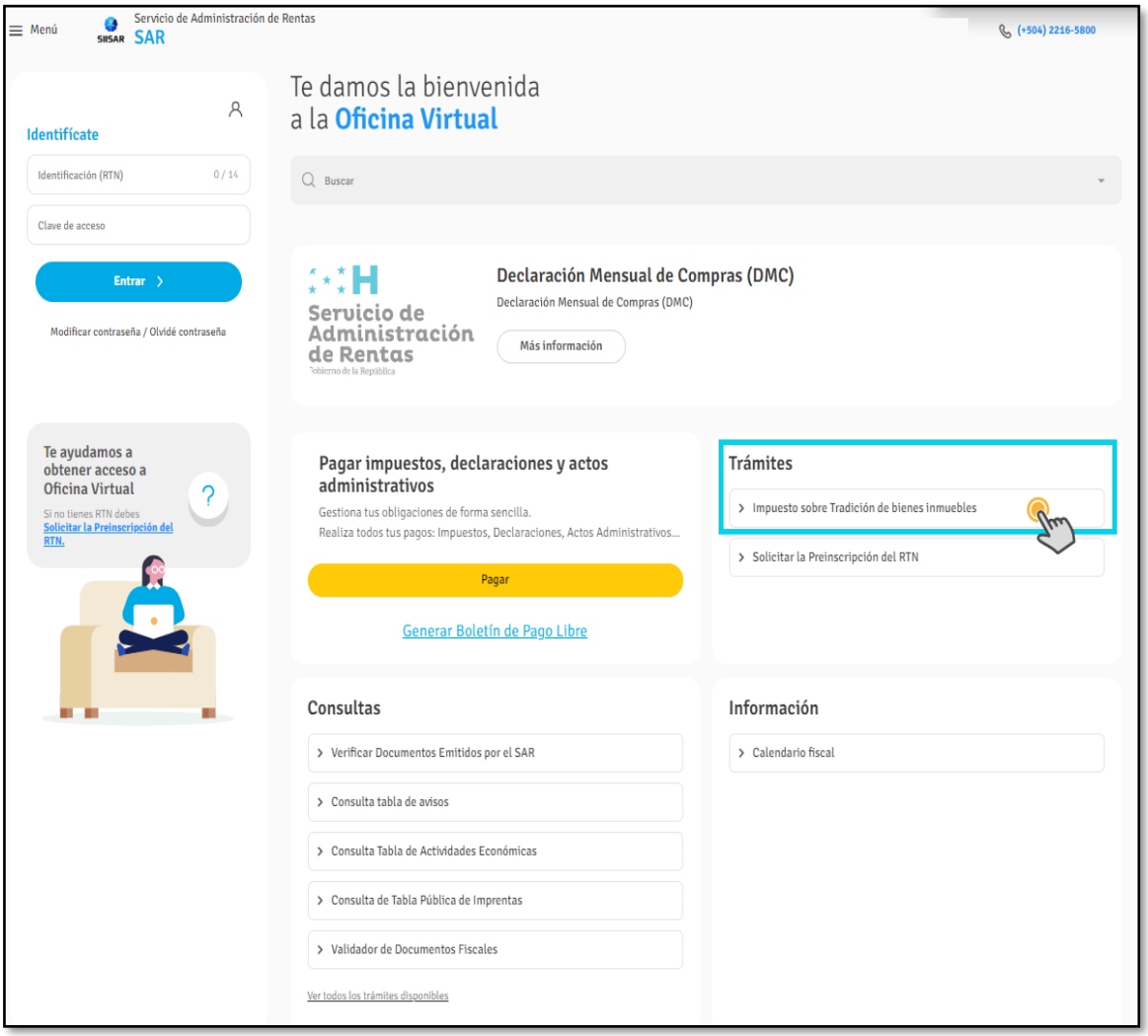
Boletín de Pago: *Es aquel que puede generarse por medio de la Oficina Virtual cuando se requiera el pago de una obligación tributaria material, mismo que se podrá imprimir en papel o enlazar con una institución bancaria, contando con una fecha de caducidad. (Acuerdo 236-2024, tercero e inciso b").*

II. Funcionalidad

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

Acceder a la oficina virtual.

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



Ingresado, podrá visualizar y completar las tres (3) secciones del formulario, según los siguientes datos:

A. Sección Primera.

Se visualiza la primera parte de la declaración en la cual se desglosa tres (3) incisos para su llenado siendo estos los siguientes:

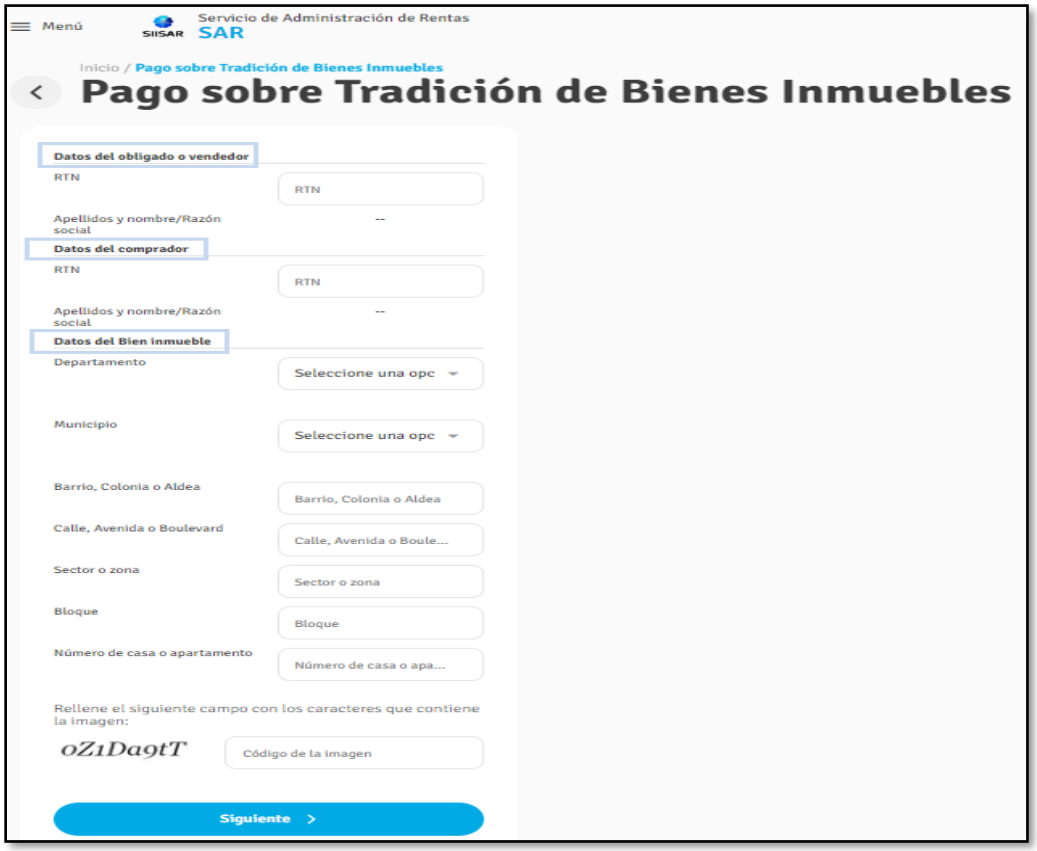
1. **Datos del obligado o vendedor:**
    - **RTN:** debe ingresar el Registro Tributario Nacional (RTN) del obligado tributario o vendedor.
    - **Apellido y nombre/razón social:** consignado el RTN, el sistema automáticamente reflejara el nombre y/o razón social.

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 lo siguiente:
    - **Departamento.**
    - **Municipio.**
    - **Barrio, Colonia o Aldea.**
    - **Calle, Avenida o Boulevard.**
    - **Sector o Zona.**
    - **Bloque.**
    - **Numero de casa o apartamento.**

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



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 siendo estos 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.**

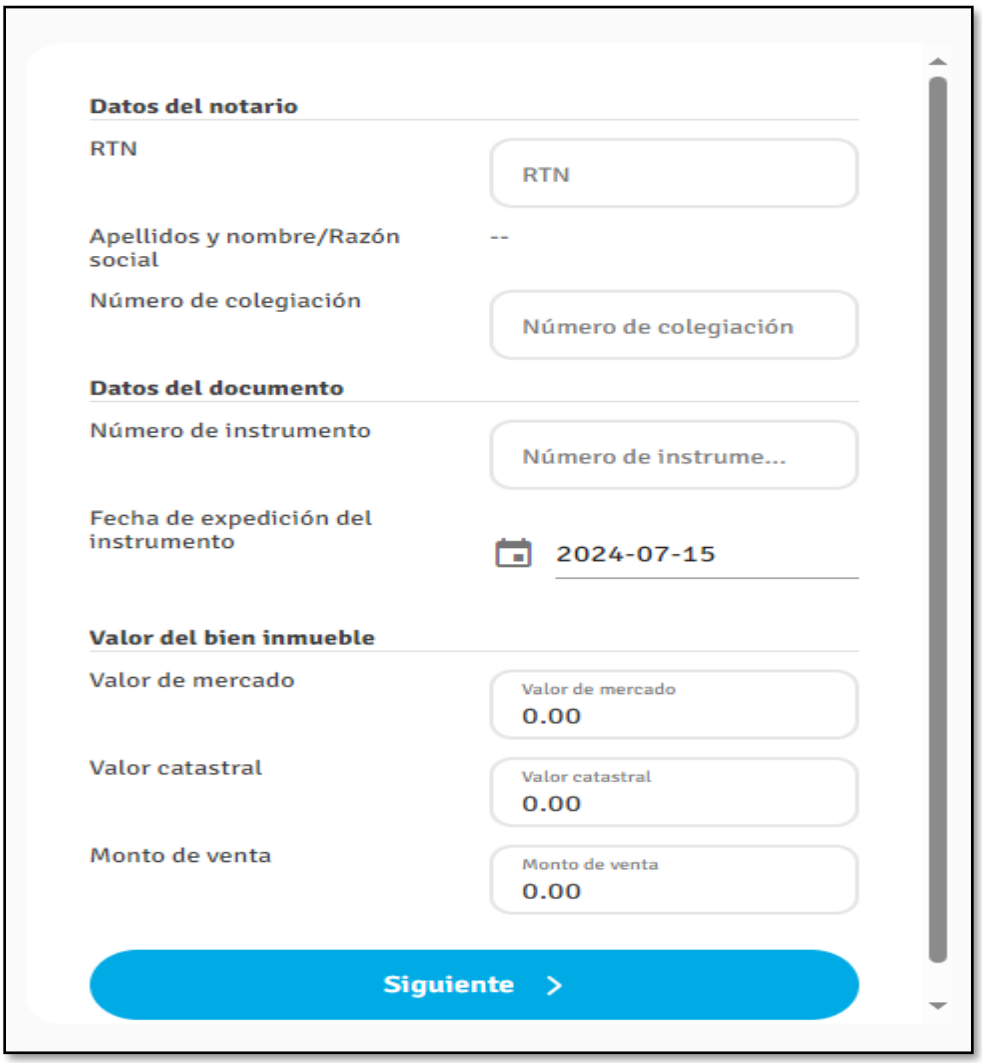
Consignar la siguiente información solicitada del instrumento.

- **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.**



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.

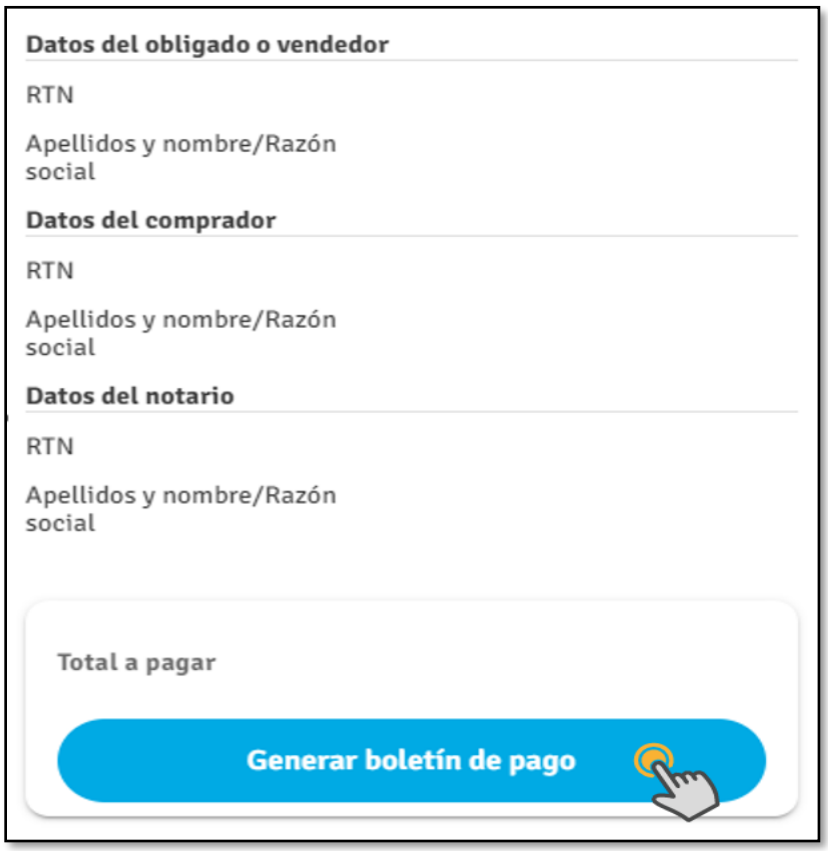
2. **Datos del comprador**

- RTN.
- Apellidos y nombre/Razón social.

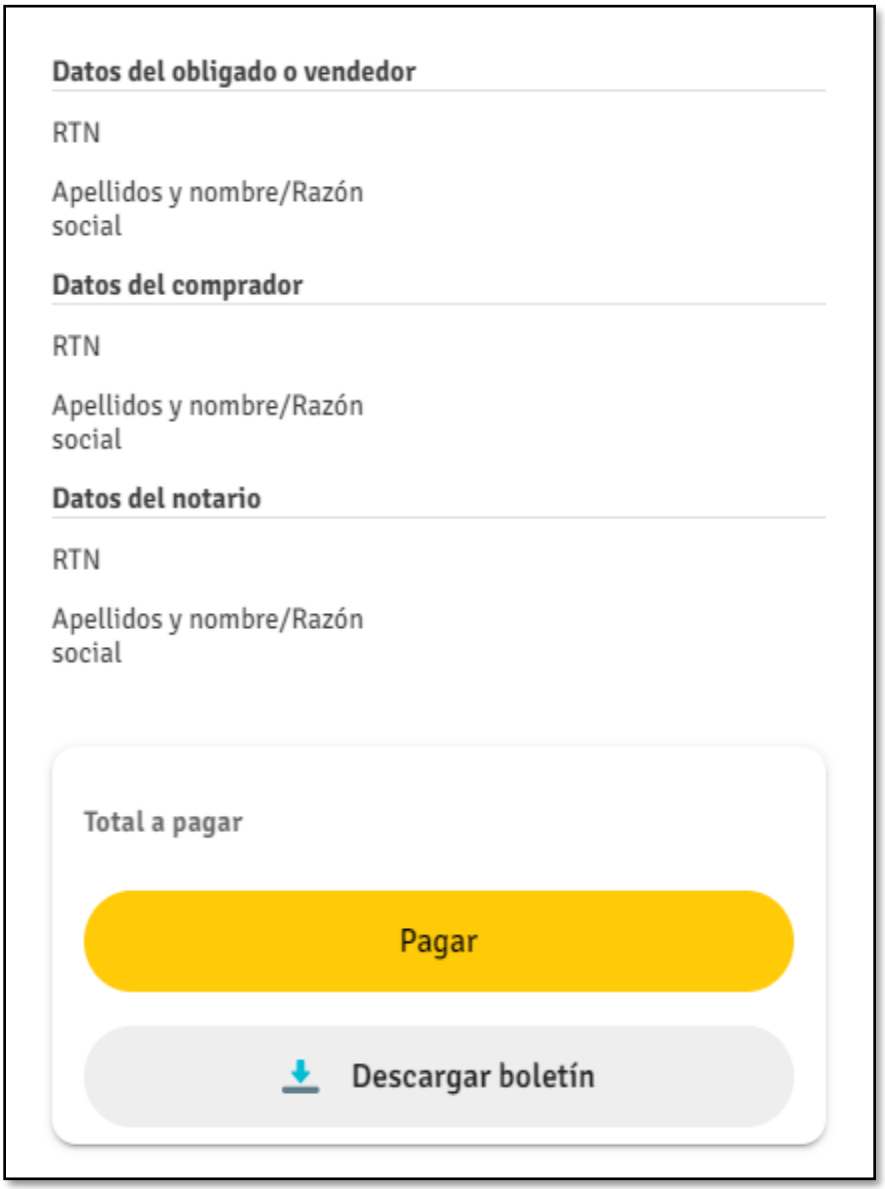
3. **Datos del notario**

- RTN.
- Apellidos y nombre/Razón social.

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



“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.



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

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.

Servicio de Administración de Rentas
Gobierno de la República

BOLETÍN DE PAGO

Datos generales	
Número boletín:	Fecha emisión:
RTN:	Fecha vigencia:
Obligado tributario:	
Detalle liquidación	
Impuesto:	
152 - IMPUESTO SOBRE TRADICIÓN DE BIENES INMUEBLES	
Concepto: 1 - PROPIO CÓMPUTO	Período:
Desglose deuda	
Impuesto:	
Importe total a pagar:	

BOLTPGBOLTPG7/151

Descargar documento
Cerrar

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 como identificado en su Oficina Virtual (OVI), para lo cual deberá ingresar con su Registro Tributario Nacional y contraseña tributaria.

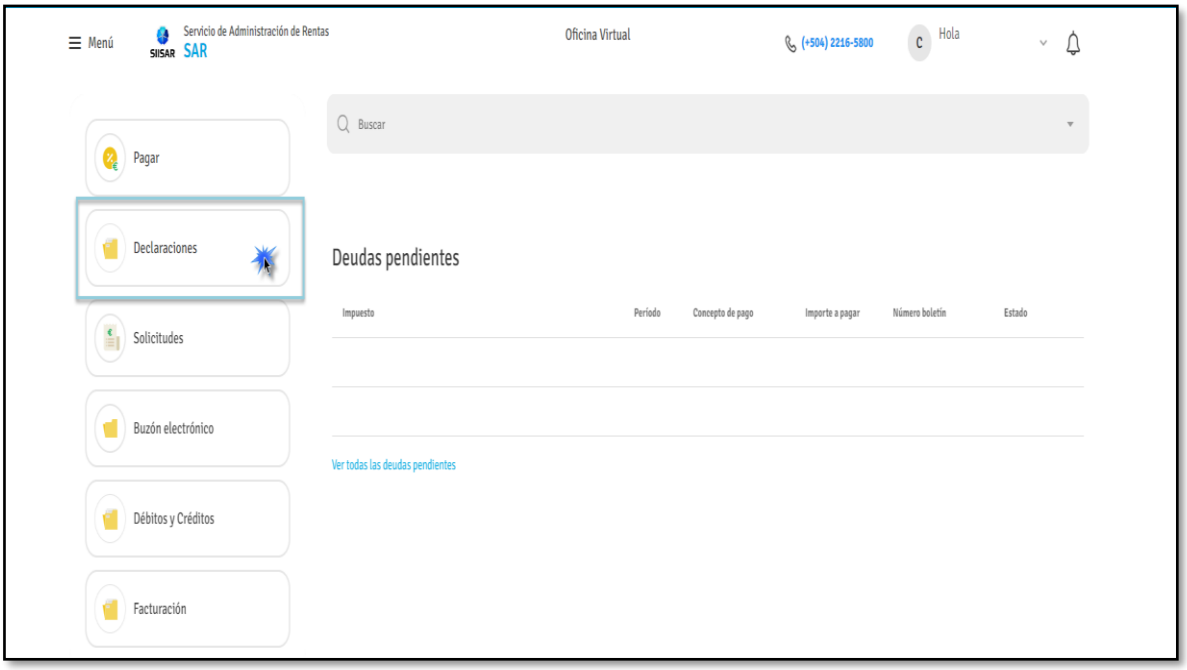
- **Botón de Declaraciones.**

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:

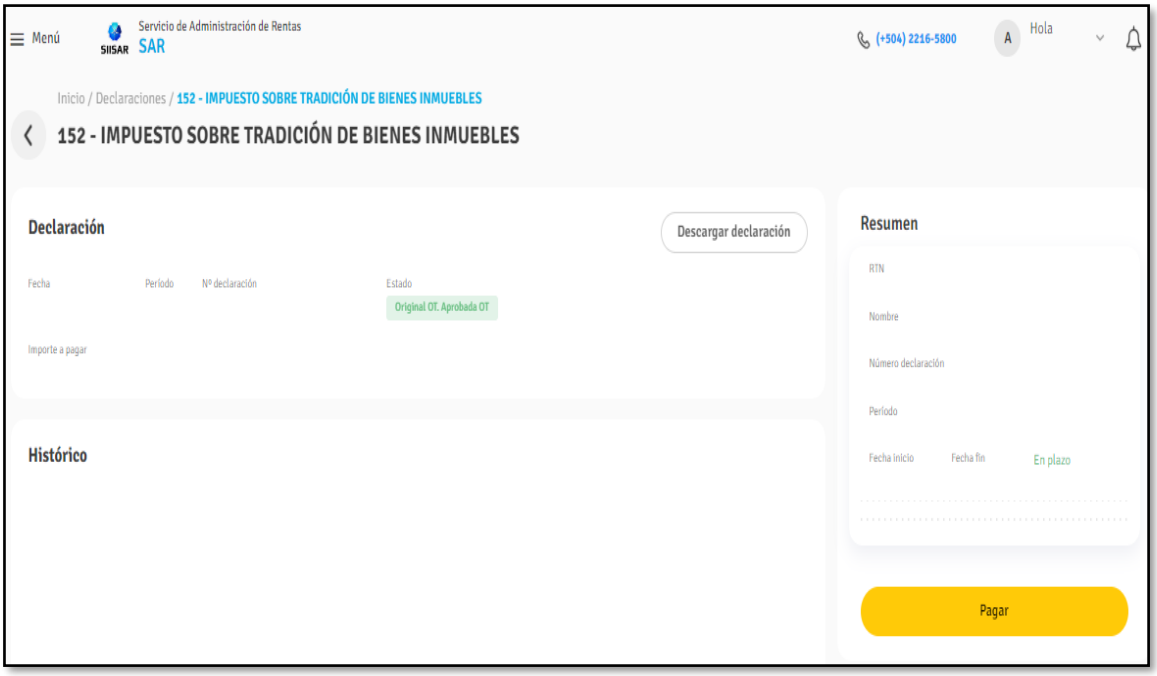
- **Numero de la declaración.**
- **Nombre de la declaración.**
- **Tipo de la declaración.**
- **Período.**
- **Estado.**
- **Pagada.**
- **Posibilidad de Rectificar.**

Filtrado y encontrado el formulario podrá consultar el mismo.

- **Pulsar el botón Declaraciones**



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



III Recomendaciones.

- Realice la presentación y pago de la "**Declaración 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.