



01/04/2025

G. L. Núm. 4537XXX

Señora
XXXX

Distinguida señora XXXX:

En atención a la solicitud recibida en fecha XXXX, mediante la cual indica lo siguiente:

- 1- Que en fecha XX de diciembre de 20XX, su cliente adquirió mediante Contrato de Compra con Privilegio de Vendedor No Pagado dos (02) inmuebles, beneficiados por la Ley de CONFOTUR, la cual fue tramitada satisfactoriamente;
- 2- Que luego de ser saldada la deuda por su cliente, procedieron a solicitar ante la Administración Tributaria, la emisión de las certificaciones del IPI de ambos inmuebles para cumplir con los requisitos establecidos por el Registro Inmobiliario y proceder con las cancelaciones de dichos privilegios en el Registro de Títulos correspondiente, en ocasión de lo cual le fue requerido el pago del importe correspondiente al 2% sobre el Privilegio del Vendedor No Pagado que recae sobre los inmuebles a transferir;
- 3- Que en su parecer el analista confundió la figura de la hipoteca que si paga el impuesto del 2% del valor del préstamo, con el privilegio del vendedor no pagado que nunca ha pagado ningún tipo de impuesto, por tratarse de dos figuras jurídicas diferentes y con tratamiento fiscal distinto;

Por lo anterior, solicita que le indique el sustento legal para cobrar el 2% por inscripción del Privilegio del Vendedor No Pagado, máxime que en su caso se trata del levantamiento de dicha figura no así de su inscripción;

Esta Dirección General le informa que, el Privilegio del Vendedor No Pagado constituye una garantía legal mediante la cual el vendedor establece un privilegio frente a otros acreedores, ante un eventual incumplimiento de sus deudores, constituyendo el inmueble vendido la prenda de su acreencia, conforme lo establecido en los artículos 2103 y 2108 del Código Civil Dominicano. Asimismo, le indicamos que la tipificación fiscal de dicho privilegio se encuentra en el artículo 61 de la Ley Núm. 2254¹.

¹ De fecha 14 de febrero de 1950.





IMPUESTOS
INTERNOS

G. L. Núm. 4537XXX

En ese sentido, el 2% Ad-Valorem aplicable a todas las operaciones inmobiliarias gravadas por las Leyes Números 2914, 32, 3341, 5113, 5054 y 2254, entre las que se enmarca el Privilegio del Vendedor No Pagado, el cual debe ser liquidado y pagado por el adquirente, deudor, usufructuario, arrendatario o por el interesado en registrar dicho privilegio a los fines de darle publicidad y oponibilidad ante los demás acreedores, al tenor de las disposiciones establecidas en el artículo 2106 del Código Civil, 61 de la Ley Núm. 2254 y 04 de la Ley Núm. 831-45².

Atentamente,


Ubaldo Trinidad Cordero
Gerente Legal

UTC

² Impuesto sobre Operaciones Inmobiliarias, de fecha 01 de marzo de 1945.

