



Facilidades de la Norma 03-24 sobre Descargo de Inmuebles

¿Qué es el descargo de inmuebles?

Es una facilidad administrativa que permite a los contribuyentes excluir de su patrimonio aquellos inmuebles que han cedido a través de un acto traslativo y se encuentran pendiente del pago del Impuesto a la Transferencia Inmobiliaria o Donación por parte del adquirente.



El inmueble descargado pasa a formar parte del patrimonio del comprador/adquirente quien será responsable de las obligaciones del Impuesto Sobre los Activos (ISA) o el Impuesto al Patrimonio Inmobiliario (IPI) que este genere con posterioridad al descargo.



La nueva norma introduce mejoras significativas para el proceso, más justo, simple y accesible para todos los contribuyentes.

A continuación, destacamos los principales cambios:

Más actos admitidos

Ya no se limita a contratos de compraventa. En lo adelante también se incluyen operaciones como permutas, donaciones, daciones en pago, particiones amigables, expropiaciones, sentencias judiciales, cuota litis y otros actos traslativos debidamente formalizados, con excepción de los inmuebles adquiridos como premio.



Representación más flexible

Todos los vendedores o cedentes pueden ser representados, incluso si han fallecido, lo que facilita la gestión de descargos en casos de herencias y otros contextos complejos.

Adiós a la multa por descargo tardío

Anteriormente, las solicitudes de descargo realizadas seis meses posteriores a la venta enfrentaban una multa equivalente a cinco salarios mínimos. Esto ya no aplica, permitiendo que los contribuyentes realicen el descargo en cualquier momento.



Sin costos adicionales

Se elimina el cargo administrativo equivalente a RD\$300 por concepto de descargo.

Descargo automático

En ciertos casos, la DGII realizará el descargo de manera automática, como en inmuebles expropiados por el Estado o aquellos con títulos emitidos a favor del comprador. Esto agiliza el proceso y asegura que las obligaciones fiscales se asignen correctamente.



Facilidades para herederos

Los inmuebles cedidos por una persona fallecida podrán ser excluidos del patrimonio sucesoral, simplificando los trámites y reduciendo los costos fiscales para los herederos.

Retroactividad limitada

Se establece un plazo transitorio que concluye el 28 de mayo de 2025, que permite a los contribuyentes descargar los inmuebles vendidos/cedidos siempre y cuando estos no posean obligaciones pendientes de pago del Impuesto Sobre los Activos (ISA) o el Impuesto al Patrimonio Inmobiliario (IPI) hasta el año del acto traslativo. Después de este periodo, el vendedor/cedente será responsable del pago de las obligaciones de ISA o IPI generada por el inmueble hasta la fecha de su descargo, excepto para las transferencias en ocasión de una sentencia o cuando se haya emitido el certificado de título en favor del comprador/adquirente, en cuyo caso, el vendedor/cedente solo será responsable de las obligaciones fiscales hasta el año de emisión de dicho título o sentencia.

Cómo y dónde solicitar el descargo:

Este trámite se puede realizar en cualquier Administración Local de DGII. Con el objetivo de asegurar un proceso eficiente, es importante cumplir con los requisitos establecidos en la normativa.