

Loi 8683 – Impôt solidaire pour le renforcement des programmes de logement

Communiqué du 20 octobre 2017 de Maître Gabriel Clare Facio concernant la loi n° 8683 relative à l'impôt solidaire pour le renforcement des programmes de logement (impôt sur les résidences de luxe).

Quel est l'objectif de la Loi 8683 ?

Cette loi crée un impôt direct sur la valeur des biens immobiliers utilisés à des fins de logement, dans le but de financer les programmes publics visant à l'attribution de logement adéquat aux familles démunies.

Quels sont les biens concernés par cet impôt?

Pour qu'un bien immobilier soit imposable, il doit s'agir d'une propriété bâtie, fixée au sol à perpétuelle demeure, à usage résidentiel, utilisé de façon régulière, occasionnelle ou récréative, qui présente une valeur supérieure à cent vingt-six millions de colones (¢ 126 000 000,00).

Qui est contribuable de l'impôt?

Les contribuables sont les propriétaires ou détenteurs des droits d'utilisation et de jouissance des biens mentionnés. Le critère principal pour déterminer la qualité d'assujéti n'est pas la propriété mais l'usufruit de l'immeuble.

Comment est déterminé le montant de l'impôt?

La taxe est calculée en fonction de la valeur fiscale de la propriété à laquelle s'applique un taux progressif qui varie de 0,25 à 0,55% proportionnellement à une valeur de référence publiée et mise à jour annuellement.

L'échelle est la suivante:

- de ¢126.000.000,00 à ¢ 316.000.000.00 (inclus) : 0.25 %
- de ¢ 316.000.000.00 à ¢ 634.000.000.00 (inclus) : 0.30 %
- de ¢ 634.000.000.00 à ¢ 950.000.000.00 (inclus) : 0.35 %
- de ¢ 950.000.000.00 à ¢ 1.268.000.000.00 (inclus) : 0.40 %
- de ¢ 1.268.000.000.00 à ¢ 1.584.000.000.00 (inclus) : 0.45 %
- de ¢ 1.584.000.000.00 à ¢ 1.903.000.000.00 (inclus) : 0.50 %
- au dessus de ¢ 1.903.000.000.00 : 0.55%

Comment l'assiette de l'impôt est-elle déterminée?

L'assiette de l'impôt est déterminée par une déclaration dans laquelle les contribuables informent l'administration fiscale de la valeur de leur propriété.

Comment est calculée la valeur de la propriété?

L'évaluation est effectuée par un professionnel incorporé au Collège Fédéré des Ingénieurs et Architectes, conformément aux critères établis par la Direction Générale des Impôts, publiés et mis à jour périodiquement.

Quand doit être présentée la déclaration de la valeur du bien immobilier?

Les contribuables doivent présenter tous les trois ans, au cours de la première quinzaine du mois de janvier, une déclaration qui met à jour la valeur fiscale de l'immeuble.

Combien de déclarations doivent être effectuées?

Une déclaration unique doit être présentée dans le cas de deux ou plusieurs biens immobiliers adjacents et / ou superposés lorsqu'ils composent une unité d'habitation. S'il s'agit d'un bâtiment ou d'un complexe d'appartements, ceux-ci doivent faire l'objet d'une déclaration pour chaque unité d'habitation.

Où présenter la déclaration?

La déclaration de la valeur du bien immobilier est présentée devant l'administration fiscale.

Que se passe-t-il en cas d'omission ou d'erreur dans la déclaration?

En cas de non présentation de la déclaration dans le délai fixé, ou bien si la valeur déclarée est considérée par l'administration fiscale comme inférieure à celle qui lui correspondrait conformément aux critères légaux, celle-ci ajustera et modifiera la valeur déclarée et sera habilitée à exercer les actions de recouvrement tendant à exiger le remboursement de l'impôt non payé, majoré des intérêts et pénalités correspondantes.

Quand, à quelle fréquence et où doit être réalisé le paiement de l'impôt?

L'impôt doit être payé tous les ans, au cours des 15 premiers jours du mois de janvier, à la Banque du Costa Rica (BCR).

Que se passe-t-il en cas de défaut ou de paiement tardif de l'impôt?

En cas de défaut ou de retard de paiement, l'administration exigera le paiement de l'impôt assortit d'intérêts et de pénalités.