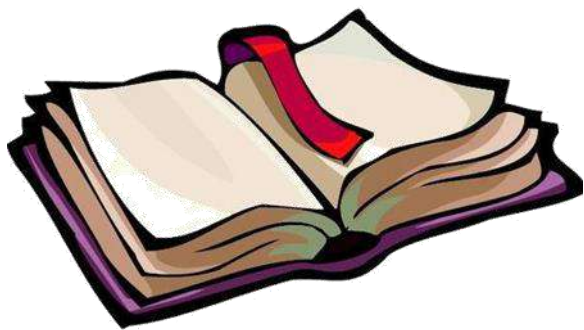


## **EXENCIÓN PAGO DEL IVA A LOS INTERESADOS EN LA ADQUISICIÓN Y TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES**



**La Superintendencia de Administración Tributaria con el objeto de coadyuvar con el debido cumplimiento de las obligaciones tributarias formales y sustantivas, pone a disposición, el presente documento que contiene aspectos legales sobre la exención en el Pago del Impuesto al Valor Agregado – IVA- por transferencias de Bienes Inmuebles con características especiales, así como los derechos que atribuye la ley para la adquisición de vivienda popular.**



## CONCEPTOS BÁSICOS:

Se considera importante previo a desarrollar las siguientes definiciones técnicas:

**Bien Inmueble**<sup>1</sup>: El que no puede ser trasladado de un lugar a otro. Los inmuebles pueden serlo: por naturaleza, o sea aquellas cosas que se encuentran por sí mismas inmovilizadas, como el suelo y todo lo que está incorporado a él de manera orgánica como los edificios.

Tierras, edificios, caminos, construcciones y minas, junto con los adornos o artefactos incorporados, así como los derechos a los cuales atribuye la ley esta consideración.<sup>2</sup>

**Derecho Real**<sup>3</sup>: Es un poder jurídico, el derecho personal es una simple facultad de obtener o de exigir; el poder jurídico se ejerce de la persona a la cosa. Implica un señorío, potestad o dominio del titular para

aprovechar una cosa a efecto de satisfacer sus necesidades.

**Propiedad**<sup>4</sup>: Facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión del arbitrio ajeno y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro.

**Registro de la Propiedad**<sup>5</sup>: Institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre él y como garantía para las partes contratantes, no solo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario (inhibiciones, embargos, promesas de venta, etc.). Se inscriben también los derechos reales que pesen sobre el inmueble.

**Transferencia de Dominio**<sup>6</sup>: Paso o conducción de una cosa de un punto a otro. Traslado, entrega, cesión, traspaso, enajenación. Transmisión de la propiedad o de la posesión. Cambio de un asiento o partida de unos libros, cuentas o titulares a otros.

**Exención**<sup>7</sup>: Es la dispensa total o parcial del cumplimiento de la obligación tributaria, que la ley concede a los sujetos pasivos de ésta, cuando se verifican los supuestos establecidos en dicha ley. Si concurren partes exentas y no exentas en los actos o contratos, la obligación tributaria se

<sup>1</sup> **Ossorio Manuel**, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. 28ª. Edición Editorial Heliasta. Buenos Aires, Argentina, 2001. Pág. 128.

<sup>2</sup> Real Academia Española, Diccionario de la Lengua Española, vigésima segunda edición.

<sup>3</sup> **Rojina Villegas**, Rafael, Compendio de derecho civil, bienes, derechos reales y sucesiones, 41. Edición, Editorial Porrúa, México 2008. Pág. 21.

<sup>4</sup> **Ossorio, Manuel**, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Página 810.

<sup>5</sup> Idem, página 855

<sup>6</sup> Idem, página 988.

<sup>7</sup> Decreto Número 6-91 del Congreso de la República de Guatemala, Código Tributario, Artículo 62.

cumplirá únicamente en proporción a la parte o partes que no gozan de exención.

**Núcleo Familiar<sup>8</sup>:** Conjunto formado por el padre, la madre y los hijos solteros, así como el conjunto formado por un hijo casado y su padre o madre soltera. En circunstancias especiales, que se acrediten documentalmente y para casos en particular, la Administración Tributaria podrá establecer otra conformación del núcleo familiar

**Vivienda Popular:** La vivienda constituye un derecho humano básico. La Declaración Universal de los Derechos del Hombre, en su artículo 25, regula que "todos tienen derecho a una forma de vida adecuada para su salud y bienestar y el de su familia, incluyendo (...) la vivienda". Siendo así, es un deber del Estado proporcionar las condiciones para el pleno ejercicio de este derecho fundamental.

**Del Alcance de las exenciones tributarias.<sup>9</sup>** Las exenciones y beneficios tributarios que se otorguen serán aplicables, exclusivamente, a los contribuyentes que realicen en forma efectiva y directa, actividades, actos o contratos que sean materia u objeto específico de tal exención o beneficio y mientras cumplan con los requisitos legales previstos en las leyes que los concedan. En ningún caso los beneficios obtenidos podrán transferirse a terceros por ningún título.

---

<sup>8</sup> Acuerdo Gubernativo número 5-2013, Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, Artículo 7.

<sup>9</sup> Acuerdo Gubernativo número 5-2013, Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, Artículo 65.



**CONSIDERACIONES LEGALES  
RELACIONADAS CON LA EXENCIÓN EN  
COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES**

- **Constitución Política de la República de Guatemala.**

**Artículo 47. “Protección a la familia.**

El Estado garantiza la protección social, económica y jurídica de la familia. Promoverá su organización sobre la base legal del matrimonio, la igualdad de derechos de los cónyuges, la paternidad responsable y el derecho de las personas a decidir libremente el número y espaciamiento de sus hijos.”

- **Decreto Número 27-92 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto al Valor Agregado.**

**Artículo 7. “De las exenciones generales.”<sup>10</sup>**

<sup>10</sup> Reformado por el artículo 78 de la Ley de Vivienda Decreto Número 9-2012 del Congreso de la República, vigente a partir del 12 de marzo de 2012.

Están exentos del impuesto establecido en esta ley: (...)

La venta de vivienda con un máximo de ochenta (80) metros cuadrados de construcción cuyo valor no exceda de doscientos cincuenta mil quetzales (Q.250,000.00) y la de lotes urbanizados que incluyan los servicios básicos, con un área máxima de ciento veinte (120) metros cuadrados, cuyo valor no exceda de ciento veinte mil quetzales (Q. 120,000.00). **Además, el adquirente deberá acreditar que él y su núcleo familiar carecen de vivienda propia o de otros inmuebles.** Todo lo anterior deberá hacerse constar en la escritura pública respectiva.

A excepción de las viviendas indicadas en el párrafo anterior, la segunda y subsiguientes transferencias de dominios de viviendas por cualquier título, tributarán conforme a la Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos.” (La negrilla no es del texto original).

- **Acuerdo Gubernativo Número 5-2013, Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.**

**Artículo 6. “Primera venta o permuta de bienes inmuebles.**

La primera venta o permuta de bienes inmuebles a que se refiere el artículo 3 numeral 8 de la Ley, es la operación traslativa de dominio del bien inmueble que se efectúe después de la primera inscripción de dominio del mismo, que se regula en el artículo 1130 del Decreto 106 del Jefe de Gobierno de la República,

Código Civil, que conste en los libros correspondientes del Registro General de la Propiedad.”

**Artículo 7. “Venta exenta de viviendas y lotes.**

De conformidad con el artículo 7 numeral 12 de la Ley, la primera transferencia de dominio de una vivienda o lote urbanizado, en los términos indicados en el artículo 6 del presente Reglamento, que no cumpla con las medidas y valores establecidos en el numeral indicado, estará sujeta al pago del impuesto.

El impuesto pagado en la adquisición de bienes y servicios que se utilicen en la construcción de viviendas o en la urbanización de lotes, cuya venta está exenta del impuesto, formará parte del costo de adquisición de estos.

Para los efectos de la aplicación de la exención en la compra de vivienda o lote urbanizado a que se refiere la norma legal citada, se entenderá por núcleo familiar el conjunto formado por el padre, la madre y los hijos solteros, así como el conjunto formado por un hijo casado y su padre o madre soltera. En circunstancias especiales, que se acrediten documentalmente y para ese caso en particular, la Administración Tributaria podrá establecer otra conformación del núcleo familiar.”

- **Decreto Número 37-92 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolos.**

**Artículo 2. De los documentos afectos.**

Están afectos los documentos que contengan los actos y contratos siguientes: (...)

9. **La segunda y subsiguientes ventas o permutas de bienes inmuebles.** (La negrilla no es del texto original).

**Artículo 19. Pago del impuesto en testimonios de escrituras públicas.**

En los testimonios de las escrituras públicas autorizadas por notario, el impuesto podrá pagarse en cualquiera de las formas previstas en esta ley; y si el testimonio se extendiere mediante reproducciones gráficas hechas por procedimientos mecánicos o electrónicos fieles del original del protocolo del notario, el impuesto se cubrirá en la razón del testimonio correspondiente.

En el caso de que se tenga que cubrir el impuesto adhiriendo timbres fiscales, el notario está obligado a indicar el monto y citar el número de cada uno de los timbres que utilice.

En el caso del testimonio de la escritura pública en el que se documente la segunda o subsiguientes ventas o permutas de bienes inmuebles, **la base imponible** del impuesto la constituye el valor mayor entre los siguientes:

1. El valor consignado por quien vende, permuta y adquiere, bajo juramento, en la escritura pública;
2. El valor establecido por un valuador autorizado; o,



3. El valor inscrito por el contribuyente en la matrícula fiscal o municipal. (la negrilla no es del texto original)

- **Decreto Número 9-2012 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Vivienda.**

**Artículo 30. Ejercicio del derecho a la vivienda.** Todas las familias guatemaltecas tienen derecho a disponer, de forma segura, con certeza jurídica, el acceso a una vivienda digna, adecuada y saludable, como un derecho humano universal. El ente rector velará por que la dotación de una vivienda digna, adecuada y saludable se realice en forma eficiente y ágil.



**DETERMINACIÓN DE LA BASE  
IMPONIBLE PARA EL PAGO DEL  
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO EN  
LA PRIMERA COMPRAVENTA O  
PERMUTA DE BIEN INMUEBLE Y EN LA  
SEGUNDA O SUBSIGUIENTE  
TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE  
BIENES INMUEBLES**

• **Pago de impuesto en primera compraventa de un bien inmueble:**

Conforme el artículo 3 de la Ley de Impuesto al Valor Agregado, constituye hecho generador, el presupuesto establecido por la ley en mención, cuya realización origina el nacimiento de la obligación tributaria del referido impuesto, siendo este, entre otros, el siguiente:

El contrato de compraventa que tenga por objeto transmitir la propiedad de un bien inmueble debe ser inscrito en el Registro de la Propiedad, institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos

relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

En este sentido, si el contrato de compraventa tiene por objeto un inmueble que no ha sido anteriormente vendido o permutado, es decir, se determina que **es una primera venta o permuta según el historial de la finca en el Registro de la Propiedad**, el contrato por celebrar se encontrará afecto al **Impuesto al Valor Agregado**, con una tarifa del doce por ciento (12%) aplicado a la base imponible, **la base imponible** de conformidad con el artículo 56 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, debe ser el **monto mayor entre los siguientes:**

- a) el precio de venta consignado en la factura (si la hubiera);
- b) el precio de venta consignado en la escritura pública; o,
- c) el valor que consta en la matrícula fiscal.

El Impuesto al Valor Agregado a que se encuentra afecta la primera venta o permuta de un bien inmueble, **se pagará por el contribuyente adquirente o comprador del bien**, encuadrándose en uno de los supuestos siguientes:

- a) Si el vendedor es contribuyente del Impuesto al Valor Agregado y su actividad es la construcción o la venta de bienes inmuebles, incluyendo los terrenos sin construcción, el impuesto se cargará al adquirente o comprador y se pagará en la factura emitida por la

venta, en la fecha en que se emita ésta. El débito fiscal resultante del impuesto así cargado permite que el vendedor lo compense con el crédito fiscal generado en la compra de materiales, servicios de construcción y en la adquisición de bienes inmuebles.

- b) Si el vendedor no es contribuyente del Impuesto al Valor Agregado o siendo contribuyente su giro habitual no es comerciar con bienes inmuebles, el impuesto se pagará por el adquirente en efectivo o cualquier otro medio que la Administración Tributaria ponga a su disposición y no es procedente la emisión de factura. Lo anterior de conformidad con lo regulado en el artículo 57 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

- **Pago de impuesto en segunda o subsiguiente compraventa de un bien inmueble:**

La Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolos, Decreto Número 37-92 del Congreso de la República de Guatemala, regula el artículo 2 en el numeral 9, establece, que estará afecto al referido impuesto **la segunda y subsiguientes ventas o permutas de bienes inmuebles.**

La norma contenida en el artículo 19 de la Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolos y 12 de su Reglamento, conforme el artículo 10 de la Ley del Organismo Judicial, se debe interpretar en el sentido siguiente:

“Quienes lleven a cabo una segunda o subsiguiente transferencia de dominio de bien inmueble por medio de venta o permuta, para establecer la base imponible deberán tomar en consideración el valor mayor de los siguientes parámetros:

1. El valor consignado por quien vende, permuta y adquiere, bajo juramento, en la escritura pública;
2. El valor establecido por un valuador autorizado;
3. El valor inscrito por el contribuyente en la matrícula fiscal o el valor inscrito por el contribuyente en matrícula municipal.

Como lo establece el artículo 12 del Reglamento de la Ley citada, deberá adjuntar, en su caso:

1. El avalúo elaborado por valuador autorizado donde consta el valor del bien inmueble; o,
2. La constancia o documento equivalente extendido por la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles o por la municipalidad en cuya jurisdicción se ubica el bien inmueble.

La fecha del avalúo y de la constancia o documento equivalente mencionados en los numerales anteriores, no debe exceder de un año anterior a la fecha en que se celebró el contrato de compraventa o permuta del bien inmueble.



En el caso del avalúo elaborado por valuator autorizado, deberá constar cuando se diere cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Si es voluntad de las partes llevarlo a cabo;
2. Si por mandato de ley deba existir.



### EXENCIÓN DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO EN LA PRIMERA VENTA DE BIEN INMUEBLE

Tomando en cuenta que es obligación fundamental del Estado fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares mediante sistemas de financiamiento adecuados a efecto que el mayor número de familias guatemaltecas las disfrute en propiedad.<sup>11</sup>

La Ley de Vivienda establece que los guatemaltecos tienen derecho a una vivienda digna, adecuada y saludable, con seguridad jurídica, disponibilidad de infraestructura, servicios básicos y proximidad a equipamientos comunitarios, lo cual constituye un derecho humano fundamental, sin distinción de etnia, edad, sexo o condición social o económica, siendo responsabilidad del Estado promover y facilitar su ejercicio, con especial protección para la niñez, madres solteras y personas de la tercera edad.<sup>12</sup>

<sup>11</sup> Decreto Número 9-2012 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Vivienda, Considerando 1.

<sup>12</sup> Ídem, artículo 6.

Por lo anterior, debe tomarse en cuenta que en los casos en que el contrato por celebrar sea una primera venta de bien inmueble, se podrá encontrar exento (liberado) del pago del Impuesto al Valor Agregado, siempre que cumpla los requisitos previstos en el artículo 7 numeral 12 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, los cuales son:<sup>13</sup>

- a) Que el inmueble objeto de la compraventa sea:
  - i) Una vivienda con un máximo de ochenta (80) metros cuadrados de construcción y cuyo valor no exceda de doscientos cincuenta mil quetzales (Q250,000.00); o,
  - ii) Un lote urbanizado que incluyan los servicios básicos, con un área máxima de ciento veinte (120) metros cuadrados y su valor no exceda de ciento veinte mil quetzales (Q120,000.00),

El adquirente acredite que él y **su núcleo familiar carecen de vivienda propia** o de otros inmuebles, y

- b) Los anteriores presupuestos se hagan constar en la escritura pública respectiva. Si no se cumple con los presupuestos anteriores, deberá pagar el impuesto que corresponde con una tarifa del doce por ciento (12%).

Por lo anterior, de conformidad con el artículo 7 numeral 12 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, la primera

<sup>13</sup> Reformado por el artículo 78 de la Ley de Vivienda.

transferencia de dominio de una vivienda o lote urbanizado, en los términos indicados en el artículo 6 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, que no cumpla con las medidas y valores establecidos en el numeral indicado, estará sujeta al pago del impuesto.


Asimismo, conforme el artículo 7 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado para efectos de la aplicación de la exención en la compra de vivienda o lote urbanizado a que se refiere el artículo 7 numeral 12) de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, se entenderá por **núcleo familiar** el conjunto formado por el padre, la madre y los hijos solteros, así como el conjunto formado por un hijo casado y su padre o madre soltera.

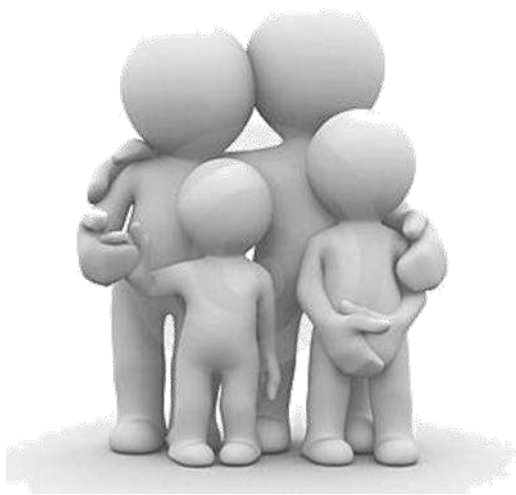
En circunstancias especiales, que se acrediten documentalmente y en otros casos que se presenten con la solicitud ante Superintendencia de Administración Tributaria quien podrá establecer otra conformación del núcleo familiar, según sea el caso.

Se considera importante orientar, en relación a que la persona que no pertenece o no forma parte de un núcleo familiar como el que requiere la ley, no podrá gozar de la exención contenida en la norma legal citada, y por lo tanto, al no constituir núcleo familiar deberá pagar el valor del bien inmueble y el doce por ciento (12%) del Impuesto al Valor Agregado o el tres por ciento (3%) del Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Especial para Protocolos, según sea el caso, si se trata de una primera venta o segunda o subsiguiente compraventa.

Además, debe tomarse en cuenta que dentro de los requisitos para estar exento de pago de Impuesto al Valor Agregado, la persona debe presentar la Certificación de Carencia de Bienes, la que puede obtener en el primer nivel del Edificio de Finanzas Públicas, ubicado en la 8ª. Avenida 20-65 Zona 1 de la ciudad de Guatemala, en el Departamento de Registros Fiscales en el Centro de Atención al Usuario de la Dirección de Catastro de Avalúos y Bienes Inmuebles.

Dicho Registro es el responsable de dirigir y coordinar las actividades para mantener actualizados los registros inmobiliarios, de los bienes inmuebles del territorio nacional y sus propietarios, a través del formulario que a continuación se presenta:

 <small>MINISTERIO DE FINANZAS PÚBLICAS</small> <small>Ministerio de Hacienda y Administración Tributaria</small>	Solicitud No. _____ Fecha: _____ (Para uso de DICADO)
<b>FORMULARIO DE SOLICITUD PARA CERTIFICACIÓN DE CARENCIA DE BIENES INMUEBLES EN MATRÍCULA FISCAL PARA: CIUDADANOS EXTRANJEROS (DOMICILIADOS O NO EN GUATEMALA), PERSONAS JURÍDICAS COLECTIVAS (ENTIDADES DE TODO TIPO) Y DE TERCERAS PERSONAS POR SOLICITANTES CON INTERÉS LEGAL Y LEGÍTIMO.</b>	
Guatemala _____ de _____ de 2____.	
SEÑOR(A) DIRECTOR(A) DE CATÁSTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES MINISTERIO DE FINANZAS PÚBLICAS	
<b>DATOS DEL SOLICITANTE</b>	
Nombre: _____	
edad _____ estado civil _____ profesión _____	
nacionalidad _____ documento de identificación No. _____	
extendido por _____ con lugar para recibir citaciones y notificaciones en _____	
teléfono _____ correo electrónico: _____	
Ante usted respetuosamente comparezco en la calidad abajo descrita y acreditada, para solicitar que por medio del Departamento de Registros Fiscales, se me extienda CERTIFICACIÓN DE CARENCIA DE BIENES INMUEBLES EN MATRÍCULA FISCAL, de acuerdo con los datos siguientes datos:	
(Escriba únicamente en el cuadro que se adapte a su solicitud y elimine los restantes o déjejos en blanco)	
Realizo esta solicitud en NOMBRE PROPIO, soy ciudadano de _____, mi estadía legal en Guatemala es como _____ y me han requerido la certificación solicitada para el trámite de: _____	
Actúo en mi calidad de _____ de la entidad denominada _____ y me han requerido la certificación solicitada para el trámite de _____	
Actúo en calidad e interés legal de _____ y para el trámite legal de _____ me han requerido la certificación de carencia de bienes del señor(a) y/o entidad _____ otros datos que puedo aportar para individualizar a la persona de mi interés _____	
- Documento con que acredito mi calidad _____ (f) _____	
<small>Original: para Registros Fiscales                  Duplicado: Solicitante.</small>	



## LA FAMILIA Y EL NÚCLEO FAMILIAR

Según el autor Alfonso Brañas, la palabra **familia**. En el sentido popular se dice que es el: *“Conjunto de personas que conviven bajo un mismo techo, en un mismo domicilio, sirviendo la casa como un punto localizado de sus actividades y su vida”*. Mientras que en sentido propio: *“Es una rúbrica que une a los individuos que llevan la misma sangre”*.<sup>14</sup>

Señalan Marcel Planiol y Georges Ripert, que Familia: *“Es el conjunto de personas que están unidas por el matrimonio, o por la filiación, y también, pero excepcional por la adopción”*.<sup>15</sup>

Francisco Messineo indica que: *“en sentido estricto es el conjunto de dos o más*

*individuos que viven ligados entre sí por un vínculo colectivo, recíproco e indivisible de matrimonio, de parentesco o de afinidad (en sentido naturalístico) y que constituye un todo unitario”*.<sup>16</sup>

En sentido restringido es: *“el núcleo paterno filial o agrupación formada por el padre, la madre y los hijos que conviven con ellos o que se encuentran bajo su potestad”*.

Para el tratadista Federico Puig Peña, es: *“aquella institución que, asentada sobre el matrimonio, enlaza, en una unidad total, a los cónyuges y sus descendientes para que, presidida por los lazos de la autoridad y sublimada por el amor y respeto, se de satisfacción a la conservación, propagación y desarrollo de la especie humana en todas las esferas de la vida”*.<sup>17</sup>

Por tal motivo también es necesario mencionar lo siguiente:

- a) La Constitución Política de la República de Guatemala, le concede un lugar preferencial a la familia, como base fundamental de la sociedad, sobre cualquier otra forma de agrupación social y de esa manera la protege, aunque ciertamente, en la práctica se presenten formas distintas, a las originadas en el matrimonio, y la misma Carta Magna reconoce por ello, inclusive a la unión de hecho

<sup>14</sup> Federico Puig Peña citado por Alfonso Brañas. Manuel de Derecho Civil, Página 104

<sup>15</sup> Georges, Ripert, Marcel Planiol. Derecho civil parte A, pág. 103.

<sup>16</sup> Messineo, Francisco, citado por Alfonso Brañas, Ob. Cit; pág., 105.

<sup>17</sup> Puig Peña, Federico. Compendio de derecho civil español, pág. 18.

con los mismos derechos que se ejercitan en el matrimonio.

- b) La Ley de Desarrollo Social en el artículo 6 establece: *“la organización de la familia es la unidad básica de la sociedad. La que se considera sobre la base legal del matrimonio. Constituye también núcleo familiar con los mismos derechos, la unión de hecho, **las madres y padres solteros**”, en atención a los Artículos 48 de la Constitución Política de la República de Guatemala y artículo 173 del Código Civil”.*
- c) De conformidad con la legislación guatemalteca reconoce tres clases de Parentesco siendo estos el **de consanguinidad** dentro del cuarto grado (el que existe entre personas que descienden de un mismo progenitor), y el **de afinidad** (vínculo que une a un cónyuge con el otro y sus respectivos parientes consanguíneos) dentro del segundo grado, así como **el civil**, que nace de la adopción y sólo existe entre el adoptante y el adoptado. Los conyugues son parientes, pero no forman grado.<sup>18</sup>
- d) Es necesario interpretar la norma Constitucional en el sentido que la misma da un lugar preferente a la familia y buscar dentro de sus fines facilitar el acceso a la vivienda a

familias que no posean un bien inmueble propio donde residir y por ello es que uno de los requisitos esenciales es que formen parte de un “núcleo familiar” y que no posean bienes inmuebles, como más adelante se da a conocer.

---

<sup>18</sup> Código Civil, artículos 190, 191 y 192.





### **De la Certificación de Carencia de Bienes Inmuebles:**

Es necesario indicar que si el contrato por celebrar es una primera venta o permuta, se encontrará exento (liberado) del pago del Impuesto al Valor Agregado, siempre que cumpla los presupuestos previstos en el artículo 7 numeral 12 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, como se indicó anteriormente.

Los parámetros para utilizar carencia de bienes, se encuentran en el artículo 7 numeral 12 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, que indica que el adquirente deberá acreditar que él y su núcleo familiar carecen de vivienda propia o de otros inmuebles, cuando quiera beneficiarse de la exención contenida en dicho artículo, como se indica en la página 4 de este documento.

Sin embargo, en el caso de segunda o subsiguiente transferencia de dominio que no sea venta o permuta, a excepción de las viviendas indicadas en el párrafo anterior, tributarán conforme a la Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel

Sellado Especial para Protocolos. Es decir, en el caso concreto por ser una segunda o subsiguiente venta de un bien inmueble consistente en vivienda, si estará afecta al Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos.

Debe considerarse que todas las segundas o subsiguientes ventas de inmuebles que sean lotes, quedan afectas al pago del tres (3%) por ciento de Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolos, aunque no superen el área de ciento veinte (120) metros cuadrados y su valor no supere los ciento veinte mil quetzales (Q120,000.00), al quedar excluidos de la redacción del segundo párrafo del numeral 12 del artículo 7 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, según el cual, únicamente las segundas o subsiguientes ventas de viviendas que llenen los presupuestos establecidos en el referido numeral, no quedan afectas al pago del 3% del Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolos.

Así también para estos casos, cuando quien vende es contribuyente del Impuesto al Valor Agregado y su actividad es negociar con bienes inmuebles, debe emitir factura por segundas o subsiguientes ventas de bienes inmuebles, la cual deberá razonar indicando que la misma no incluye el Impuesto al Valor Agregado, por tratarse de una segunda o subsiguiente venta, afecta al Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolos.

La Certificación de Carencia de Bienes Inmuebles es el documento oficial emitido por el Ministerio de Finanzas Públicas a través de su Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI), en la que se hace constar que una persona individual o una entidad de cualquier tipo, no posee bienes inmuebles inscritos en el registro fiscal de bienes inmuebles (matricula fiscal).

Por sus implicaciones jurídico-legales únicamente podrán acreditar Carencia de Bienes inmuebles en todo el territorio de Guatemala con este documento, las personas que en realidad carezcan de ellos, estén inscritas o no en la Matrícula fiscal.

A partir del 15 de octubre 2013, el Ministerio de Finanzas Públicas, emitió el siguiente comunicado, el cual indica que dicha carencia es totalmente gratuita:



A partir del **15 de octubre**, el Ministerio de Finanzas Públicas emitirá la certificación de **Carencia de Bienes GRATIS**. Solicítela en el Centro de Atención al Usuario, primer nivel de este Ministerio.

**El nuevo documento cuenta con las medidas de seguridad siguientes:**

- Firma y sello del jefe de registros fiscales y del director de área.
- Código alfanumérico de verificación
- Código de verificación QR.

**MINISTERIO DE FINANZAS PÚBLICAS**  
DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES  
El Jefe del Departamento de Registros Fiscales, CERTIFICA:  
Que a la presente fecha dentro de la información contenida en la base de datos de la Matrícula Fiscal  
**No existen Bienes Inmuebles inscritos a nombre de:**  
**ALMA LUCIA CASTILLO DOMINGUEZ**  
Cuius se identifica con DPI: 9999 99999 9999

Y para los efectos que al interesado(s) convingan se le extiende la presente a solicitud de: **PEDRO PABLO CASTILLO DOMINGUEZ**, quien se identifica con DPI número 9999 99999 9999, en la ciudad de Guatemala, el 10 de octubre de 2013

JEFE DE REGISTROS FISCALES DIRECTOR

1909402  
JDSRAN

Comunicado: 06-2013  
http://dicabi.mfinanzas.gub.gt/

Recuerde el trámite es gratuito Presente su DPI

¿Dudas? Llame al 2322-8888



**OBLIGACIONES TRIBUTARIAS  
FORMALES QUE SE DEBEN  
CONSIDERAR EN LA REDACCIÓN DE  
LA ESCRITURA PÚBLICA DE PRIMERA  
VENTA A CONTRIBUYENTES QUE  
GOZAN DE EXENCIÓN**

1. En la Escritura Pública traslativa de dominio sobre bienes inmuebles, se debe consignar el Número de Identificación Tributaria NIT de las partes contratantes e identificar en una de las cláusulas escriturarias la exención de pago del Impuesto al Valor Agregado en la compraventa.<sup>19</sup>
2. Para efectos registrales debe documentarse el contrato traslativo de dominio del bien inmueble exento de pago de impuesto en Escritura Pública.

<sup>19</sup> Decreto Número 27-92 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto al Valor Agregado, artículo 56.

3. De igual forma, se debe consignar en la razón final del testimonio de la escritura traslativa de dominio el monto del impuesto y la identificación del fundamento legal que otorga la exención de pago de impuestos.
4. Como requisito en la escritura de compraventa de bien inmueble para gozar de la exención del Impuesto al Valor Agregado en la transferencia de dominio, debe reunirse las características del artículo 7 numeral 12 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, como se hará constar en la escritura pública de compra-venta de bien inmueble.

Con el ánimo de coadyuvar con los contribuyentes, notarios y demás obligados en el debido cumplimiento de las obligaciones tributarias correspondientes, a continuación se presentan dos ejemplos de cláusula de una Escritura Pública que documente el negocio jurídico de primera compraventa inmueble, la cual está exenta al Impuesto al Valor Agregado, así como la razón del testimonio correspondiente; quedando la redacción a criterio de cada notario:

**CLÁUSULA XX:** Manifiesta la parte compradora que la presente compraventa está exenta del pago del Impuesto al Valor Agregado, por ser primera venta y reunir los presupuestos legales previstos en el artículo siete numeral doce de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, en virtud que, el bien inmueble objeto del presente contrato lo constituye un vivienda que incluye un máximo de 80 metros

cuadrados de construcción cuyo valor se establece en doscientos mil quetzales (Q.200,000.00). Asimismo, la parte compradora y su núcleo familiar carecen de vivienda propia o de otros inmuebles, extremo que acredita por medio la Certificación de Carencia de Bienes, número setecientos sesenta de fecha diecinueve de enero de dos mil veinticuatro, expedida por el Departamento de Registros Fiscales de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas.

**CLÁUSULA XX:** Manifiesta la parte compradora que la presente compraventa está exenta del pago del Impuesto al Valor Agregado, por ser primera venta y reunir los presupuestos legales previstos en el artículo siete numeral doce de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, en virtud que, el bien inmueble objeto del presente contrato lo constituye un lote urbanizado que incluye los servicios básicos, con un área máxima de ciento diez metros cuadrados y su valor es de cien mil quetzales (Q.100,000.00). Asimismo, la parte compradora y su núcleo familiar carecen de vivienda propia o de otros inmuebles, extremo que acredita por medio la Certificación de Carencia de Bienes, número ochocientos setenta de fecha diecinueve de enero de dos mil veinticuatro, expedida por el Departamento de Registros Fiscales de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas.

#### **RAZÓN DE TESTIMONIO:**

**ES TESTIMONIO**, de la escritura pública número Doscientos (200), que autorice el veintitrés de enero de dos mil veinticuatro, en el municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, y que para entregar a Carlos Alberto Flores Pinto, extendiendo, número, sello y firma en tres hojas, siendo las dos anteriores de papel especial de fotocopia, impresa la primera en ambos lados; la segunda en un solo lado; y la tercera que es la presente en esta hoja de papel bond, la que se encuentra exenta de pago del Impuesto al Valor Agregado, conforme el artículo 7 numeral 12 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado. En el municipio de Guatemala, departamento de Guatemala.