

¿Qué son Viviendas de Bajo Costo?

Son las viviendas calificadas como de bajo costo por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) cuyo precio de venta es igual o inferior a tres millones quinientos mil pesos. (RD\$3,500,000)

El valor exento del impuesto a la transferencia para las viviendas del Proyecto Ciudad Juan Bosch, adquiridas con préstamos hipotecarios, de acuerdo con la Cláusula 24.1.2 del Contrato de Fideicomiso para la Construcción de Viviendas de Bajo Costo República Dominicana VBC-RD, aprobado mediante Resolución 332-15, promulgada en fecha 11 de diciembre del año 2015, para el año 2018 será de: 2,119,330.80.

**¿Qué es el Bono de Vivienda de Bajo Costo?**

Es una compensación o bono del Impuesto sobre Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) pagado en el proceso de construcción de los proyectos de viviendas de bajo costo desarrollados bajo la figura del fideicomiso. Esta compensación servirá como parte del inicial en la compra de la vivienda o para el capital del préstamo hipotecario en caso de haber completado dicho inicial.

Nota: El precio de las viviendas de bajo costo está establecido en el artículo 129 de la Ley 189-11, ajustado anualmente por inflación, en base al Índice de Precios al Consumidor, calculado por el Banco Central, por Grupos de Bienes y Servicios en el renglón vivienda, conforme al artículo 327 del Código Tributario de la República Dominicana.

¿Cuáles condiciones debe cumplir para beneficiarse del Bono de Vivienda de Bajo Costo?

Para beneficiarse del bono por la adquisición de viviendas de bajo costo debe cumplir con las siguientes condiciones:

1. El proyecto residencial donde está adquiriendo la vivienda debe estar calificado por el Instituto Nacional de la Vivienda en la categoría “Vivienda de bajo costo” y estar inscrito en la Dirección General de Impuestos Internos.
2. Ser adquirente de una primera y única vivienda. En el caso de adquirentes casados bajo el régimen de comunidad de bienes, ambos cónyuges deberán cumplir con este requisito.
3. Identificar el número de unidad y el proyecto habitacional.
4. La vivienda deberá ser utilizada o habitada por el o los adquirentes, ascendientes, descendientes y/o colaterales, todos hasta un primer grado. Queda prohibido el alquiler o transferencia, durante un periodo mínimo de 5 años. En caso de incumplimiento, el adquirente está obligado a la devolución del monto del bono otorgado.

¿Quién debe solicitar el Bono de Vivienda de Bajo Costo ante la DGII?

Esta solicitud debe ser realizada por las fiduciarias en nombre de los adquirentes finales de las unidades habitacionales de cada proyecto.

¿Cuáles documentos deben ser depositados en la DGII por las fiduciarias para solicitar el Bono de Vivienda de Bajo Costo del adquirente?

De acuerdo a lo establecido en la Norma General 01-2015, modificada por la Norma General 02-2016, para solicitar el bono o compensación del ITBIS por la adquisición de viviendas de bajo costo, las fiduciarias deben depositar en la DGII, en su Centro de Asistencia al Contribuyente de la Sede Central de la DGII o en el Área de Información de la administración local más cercana los siguientes documentos:

1. Formulario Solicitud de Certificación de Calificación o Bono de Vivienda de Bajo Costo (FI-GERE-001) llenado, firmado y sellado por la fiduciaria.
2. Certificación a nombre del adquirente y de su cónyuge de no registro de bienes inmuebles emitida por la Dirección General de Catastro Nacional (DGCN).
3. Copia del contrato tripartito de compra-venta entre la entidad de crédito, el fideicomiso y el o los adquirente(s) o copia del contrato definitivo de compra venta entre el fideicomiso y el o los adquirentes(s). Para ambos casos se debe constar el precio de venta de la vivienda y la descripción de la unidad habitacional indicando su tipo, según la certificación del INVI.
4. Cuando los documentos depositados estén firmados por apoderados, deberán incluir copia del poder que otorga poder de representación y de la cédula del representante.
5. Copia de la Cédula de Identidad del o de los adquirente(s) y su (s) cónyuge(s) o copia de los pasaportes si se trata de dominicanos residentes en el exterior.
6. Carta del o de los adquirentes autorizando a la DGII a transferir a favor del fideicomiso el monto de la compensación del bono.
7. En caso de dominicanos residentes en el exterior, Declaración Jurada de Residencia del adquirente, apostillada o notariada por el Consulado Dominicano en la que conste el país donde reside, su domicilio permanente que indique que no percibe ingresos en la República Dominicana y los datos generales del pariente que estaría habitando en la vivienda.
8. Cuando el adquirente desee que el bono de vivienda de bajo costo sea aplicado al inicial de la vivienda, la fiduciaria debe solicitar la certificación de calificación del adquirente. Una vez expedida, la fiduciaria deberá realizar el descuento del valor del bono del inicial y cuando la vivienda esté construida en un 80% deberá remitir una certificación a la DGII para que proceda con el desembolso del mismo al Fideicomiso, dicha solicitud deberá estar acompañada de los documentos que sustenten el descuento del valor del bono del inicial.

Nota: Los requisitos para solicitar la certificación son los mismos que se requieren para aplicar al bono de vivienda de bajo costo, exceptuando que en lugar del contrato definitivo o de financiamiento, se requiere el contrato de promesa de compra. Adicionalmente, deberán depositar los documentos que sustenten la proporción pagada del inicial de la vivienda.

¿Cómo saber si un proyecto habitacional está clasificado como Vivienda de Bajo Costo y si el mismo se encuentra registrado en la DGII?

Para conocer si un proyecto habitacional se encuentra clasificado como Vivienda de Bajo Costo, puede ingresar a nuestro portal web, en la sección “Consultas” seleccionando “RNC”. Para confirmar si un proyecto está registrado en la DGII, debe comunicarse con el Departamento de Fideicomisos o la Sección de Registro de Proyectos Inmobiliarios y proporcionar los datos del proyecto que desea consultar.

Nota: Los requisitos para solicitar la certificación son los mismos que se requieren para aplicar al bono de vivienda de bajo costo, exceptuando que en lugar del contrato definitivo o de financiamiento, se requiere el contrato de promesa de compra. Adicionalmente, deberán depositar los documentos que sustenten la proporción pagada del inicial de la vivienda.