

## EXPOSICION DE MOTIVOS

Con la entrada en vigencia de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, publicada en Gaceta Oficial N° 38.421 de fecha 21 de abril de 2006, se estableció la obligación a los Municipios de adecuar sus instrumentos jurídicos a lo contemplado en esta ley.

En tal sentido y bajo el marco normativo regulado en el artículo 177 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, se efectuó el estudio, análisis y creación de la Ordenanza para la Recaudación y Control del Impuesto sobre Transacciones Inmobiliarias, la cual establece que corresponde al Municipio a través de Ordenanza la recaudación y control de los impuestos que sobre transacciones inmobiliarias, creare el Poder Nacional.

Así mismo es importante indicar que para la creación de esta Ordenanza se estudió y analizó la Ley de Registro Público y del Notariado, publicada en Gaceta Oficial N° 5.833 extraordinario, de fecha 22 de diciembre de 2006 entre otros textos legales; esta ley dentro de su Título V "De las Tasas e Impuestos", Capítulo II, denominado "De los Impuestos", desarrolla lo atinente a los impuestos a favor de la Hacienda Pública Municipal, bases de cálculo del impuesto y las exenciones.

A tales efectos, el legislador municipal quiso compilar en un solo instrumento jurídico todos los preceptos normativos relativos a este impuesto incorporando parte de la normativa contenida en la Ley de Registro Público y del Notariado, a fin de que el contribuyente encuentre en un solo instrumento la normativa que regula esta materia.

En virtud de lo anterior, se presenta la Ordenanza para la Recaudación y Control del Impuesto sobre Transacciones Inmobiliarias, cuyo objeto es regular la recaudación y control del impuesto sobre transacciones inmobiliarias en jurisdicción del Municipio Chacao. Igualmente contempla las obligaciones que deben cumplir las personas naturales o jurídicas, los registradores y notarios al momento de la inscripción de cualquier acto o transacción sobre bienes inmuebles que se realice en el Municipio Chacao.

Por su parte, es importante destacar que esta Ordenanza se encuentra estructurada en cinco (5) capítulos. En este sentido se realiza una breve descripción del contenido de los mismos:

El Capítulo I, denominado "**Disposiciones Generales**", desarrolla lo relativo al objeto de la Ordenanza y los sujetos pasivos.

El Capítulo II, titulado "**Del Impuesto**", contempla una disposición expresa de los elementos esenciales del impuesto sobre transacciones inmobiliarias, como lo son: el hecho imponible, alícuota, base imponible, prorrateo, cálculo del impuesto y la no sujeción del mismo, se encuentran transcritos en esta Ordenanza, conforme a la Ley de Registro Público y del Notariado.

El Capítulo III, titulado "**Del Pago y Control del Impuesto**", establece entre otros, lo relativo al pago del impuesto, la exigencia de la presentación de la planilla de pago de este impuesto en las oficinas de los registradores y notarios al momento de inscribir un documento *que verse sobre cualquier transacción inmobiliaria* y el deber de colaboración que deben prestar los notarios y registradores a la Administración Tributaria Municipal para el control del cobro del impuesto previsto en esta Ordenanza.

El Capítulo IV, denominado "**De los Beneficios Fiscales**", desarrolla lo atinente a las exenciones y a la rebaja del impuesto.

El Capítulo V, titulado "**Disposiciones Finales**", contempla un artículo referido a evitar la doble tributación, también se prevé la coordinación interinstitucional, a los efectos de celebrar convenios de cooperación entre la Alcaldía del Municipio Chacao con el Registro Público y la Notarías Públicas ubicadas en esta jurisdicción; así como la observancia y aplicación de otras leyes que regulen la materia, en caso de no estar contemplados los supuestos en este instrumento jurídico. Igualmente desarrolla lo relativo a la entrada en vigencia de esta Ordenanza.

De este modo, queda presentada la Ordenanza para la Recaudación y Control del Impuesto sobre Transacciones Inmobiliarias para ser sometido a su consideración y análisis respectivo.

## INDICE

### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1º. Objeto  
Artículo 2º. Sujeto Pasivo

### **CAPÍTULO II DEL IMPUESTO**

Artículo 3º. Elementos Esenciales del Impuesto sobre Transacciones Inmobiliarias  
Artículo 4º. Hecho Imponible  
Artículo 5º. Alícuota  
Artículo 6º. Base Imponible  
Artículo 7º. Del Pago del Impuesto en Caso de Permuta  
Artículo 8º. Prorrato del Impuesto  
Artículo 9º. Cálculo del Impuesto según la operación realizada  
Artículo 10. No sujeción del pago del impuesto.

### **CAPÍTULO III DEL PAGO Y CONTROL DEL IMPUESTO**

Artículo 11. Pago del Impuesto  
Artículo 12. Exigencia de la presentación de la planilla de pago  
Artículo 13. Presentación de la solvencia del impuesto de inmuebles urbanos  
Artículo 14. Principio de Colaboración

### **CAPÍTULO IV DE LOS BENEFICIOS FISCALES**

Artículo 15. Exención por el contenido de los documentos  
Artículo 16. Exención producto de la adhesión de un acuerdo con el Gobierno Nacional  
Artículo 17. Rebaja del Impuesto

### **CAPÍTULO V DISPOSICIONES FINALES**

Artículo 18. Doble Tributación  
Artículo 19. Coordinación interinstitucional  
Artículo 20. Otras Leyes  
Artículo 21. Vigencia

**REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA  
ESTADO MIRANDA  
MUNICIPIO CHACAO**

El Concejo Municipal del Municipio Chacao del Estado Miranda, en ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 175 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, en concordancia con el numeral 1 del artículo 95 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal sanciona la siguiente:

**ORDENANZA PARA LA RECAUDACIÓN Y CONTROL DEL IMPUESTO SOBRE  
TRANSACCIONES INMOBILIARIAS**

**CAPITULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1º.- Objeto**

Esta Ordenanza tiene por objeto regular la recaudación y control del impuesto sobre transacciones inmobiliarias efectuadas en jurisdicción del Municipio Chacao.

**Artículo 2º.- Sujeto Pasivo**

Se considera sujeto pasivo a los fines de esta Ordenanza, el obligado al cumplimiento de las prestaciones tributarias y demás disposiciones previstas en la misma.

**CAPITULO II  
DEL IMPUESTO**

**Artículo 3º.- Elementos Esenciales del Impuesto sobre Transacciones Inmobiliarias**

Los elementos esenciales del impuesto sobre transacciones inmobiliarias tales como hecho imponible, base imponible, alícuota, exenciones, exoneraciones y rebajas impositivas contempladas en este capítulo se encuentran transcritos conforme a lo dispuesto en la Ley de Registro Público y del Notariado.

**Artículo 4º.- Hecho Imponible**

A los efectos de esta Ordenanza, se considera hecho imponible del impuesto sobre transacciones inmobiliarias la inscripción en registros y notarías públicas de los documentos que se refieren a los actos de compra, venta o permuta de bienes inmuebles, dación o aceptación en pago de los bienes citados; de los actos en que se dé, se prometa, se reciba, se pague alguna suma de dinero o bienes equivalentes; adjudicaciones de bienes en remate judicial, particiones de herencias, sociedades o compañías anónimas, contratos, transacciones y otros actos en que las prestaciones consistan en pensiones, como arrendamientos, rentas vitalicias, censos, servidumbres y otros semejantes, aportaciones de

inmuebles u otros derechos para formación de sociedades, las contribuciones y demás actos traslativos de la propiedad de bienes inmuebles, así como la constitución de hipotecas y otros gravámenes sobre los mismos.

#### **Artículo 5º.- Alícuota**

Los actos a los que se refiere el artículo 4º de esta Ordenanza, causarán el impuesto sobre transacciones inmobiliarias, el cual se calculará de la siguiente manera:

1. Hasta dos mil unidades tributarias (2.000 U.T.), una unidad tributaria (1 U.T.).
2. Desde dos mil una unidades tributarias (2.001 U.T.) hasta tres mil quinientas unidades tributarias (3.500 U.T.), dos unidades tributarias (2 U.T.).
3. Desde tres mil quinientas una unidades tributarias (3.501 U.T.) hasta cuatro mil quinientas unidades tributarias (4.500 U.T.), tres unidades tributarias (3 U.T.).
4. Desde cuatro mil quinientas una unidades tributarias (4.501 U.T.) hasta seis mil quinientas unidades tributarias (6.500 U.T.), cuatro unidades tributarias (4 U.T.).
5. Desde seis mil quinientas una unidades tributarias (6.501 U.T.) en adelante, cinco unidades tributarias (5 U.T.).

#### **Artículo 6º.- Base Imponible**

Las alícuotas señaladas en el artículo 5º de esta Ordenanza se calcularán sobre las siguientes bases:

- 1º En las permutas, se computarán los derechos sobre el inmueble que tenga mayor valor. En los contratos de compraventa de inmuebles, cuando el vendedor sólo reciba en efectivo parte del valor del inmueble, porque el comprador asuma la obligación de cancelar los gravámenes que existan sobre el inmueble o a favor de terceros, se pagará el porcentaje sobre el precio total de la venta, es decir, sobre la suma pagada, más la que se prometa pagar a terceros.
- 2º Las opciones causarán el impuesto proporcionalmente a la remuneración establecida a favor de quien otorga la opción y a la cláusula penal que se establezca para el caso de no ejercerse. Si no se estipulare remuneración, ni cláusula penal, se pagará el impuesto de una unidad tributaria (1 U.T.).
- 3º En los contratos de arrendamiento financiero de inmuebles, los derechos de registro se calcularán según lo previsto en la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras.
- 4º Cuando se constituya una hipoteca convencional adicional, cuyo aporte exceda del saldo del precio, se cobrarán también derechos de registro por el excedente, de conformidad con lo expresado en este artículo.

#### **Artículo 7º.- Del Pago del Impuesto en caso de Permuta**

En caso de permuta, el monto del impuesto sobre transacciones inmobiliarias corresponderá ser pagado en partes iguales por cada uno de los otorgantes,

quienes serán recíprocamente responsables de la parte que no les corresponda como contribuyente.

**Artículo 8º.- Prorrateo del Impuesto**

Cuando un inmueble se encuentre ubicado en varias jurisdicciones municipales, el monto del impuesto sobre transacciones inmobiliarias a pagar se prorrateara entre cada uno de ellos, en proporción a la extensión territorial que del inmueble abarque cada jurisdicción.

**Artículo 9º.- Cálculo del Impuesto según la Operación Realizada**

Cuando un documento o acto contenga varias negociaciones, estipulaciones o declaratorias, se causará el impuesto sobre transacciones inmobiliarias por cada operación individualmente considerada, según su naturaleza; el mismo se calculará sobre la cuantía de estas operaciones.

**Artículo 10.- No Sujeción del Pago del Impuesto**

No se cobrará el impuesto sobre transacciones inmobiliarias, en la cancelación de hipotecas; en los documentos en que se ejerza el derecho del retracto, hasta la concurrencia de la deuda; en la dación en pago de la cosa hipotecada y en aquellos casos en que se adjudiquen los bienes al acreedor, cuando se haya ejecutado inicialmente la hipoteca.

**CAPÍTULO III  
DEL PAGO Y CONTROL DEL IMPUESTO**

**Artículo 11.- Pago del Impuesto**

El monto del impuesto sobre transacciones inmobiliarias, debe pagarse en las oficinas receptoras de fondos municipales, empleando las planillas que a tal efecto indique la Administración Tributaria Municipal. Dicha planilla debe presentarse en el registro o notaría pública, al momento de inscribir un documento que verse sobre cualquier transacción inmobiliaria prevista en el artículo 4º de esta Ordenanza.

**Artículo 12.- Exigencia de la Presentación de la Planilla de Pago**

Los registradores y notarios públicos a los fines de la inscripción del documento que verse sobre cualquier transacción inmobiliaria prevista en el artículo 4º de esta Ordenanza, exigirán la planilla de pago del impuesto al que hace referencia el artículo 11 de este instrumento jurídico.

**Artículo 13.- Presentación de la Solvencia del Impuesto de Inmuebles Urbanos**

Los registradores y notarios públicos no podrán realizar la inscripción de documentos que versen sobre cualquier transacción inmobiliaria prevista en el artículo 4º de esta Ordenanza, sin la previa presentación del certificado de solvencia del impuesto de inmuebles urbanos expedida por la Administración Tributaria Municipal.

#### **Artículo 14.- Principio de Colaboración**

1. Los registradores y notarios públicos cuyas oficinas se encuentren ubicadas en jurisdicción del Municipio, colaboraran con la Administración Tributaria Municipal en la recaudación y control del cobro del impuesto previsto en el artículo 5° de esta Ordenanza. A tales efectos los registradores y notarios públicos deberían informar a los contribuyentes cual es el monto del impuesto a pagar por la transacción inmobiliaria a realizar.

2. A tal efecto enviarán mensualmente a la Administración Tributaria Municipal la información relacionada con las transacciones inmobiliarias que se efectúen, indicando:

1° Datos de inscripción del documento.

2° Monto de la operación.

3° Número de planilla del depósito bancario, fecha, banco y monto pagado del impuesto sobre transacciones inmobiliarias.

3. Cuando se trate de transacciones inmobiliarias traslativas de la propiedad de un bien inmueble ubicado en jurisdicción del Municipio Chacao, además de lo contemplado en los numerales 1°, 2° y 3° del párrafo anterior, deberán remitir la siguiente información:

1° Nombre y apellido de los sujetos intervinientes en la transacción.

2° Razón social y R.I.F. de los sujetos intervinientes en la transacción.

3° Tipo, nombre, área, dirección y linderos del inmueble.

### **CAPITULO IV DE LOS BENEFICIOS FISCALES**

#### **Artículo 15.- Exención por el contenido de los documentos**

Están exentos del pago del impuesto sobre transacciones inmobiliarias, los documentos que se refieran a los actos derivados de los procesos expropiatorios por causa de utilidad pública y social.

#### **Artículo 16.- Exención producto de la adhesión a un acuerdo con el Gobierno Nacional**

Están exentos del pago del impuesto sobre transacciones inmobiliarias los empresarios y trabajadores de pequeñas, medianas y grandes empresas del sector industrial, que habiendo declarado su voluntad expresa de adherirse al acuerdo macro de corresponsabilidad para la transformación industrial, hayan llegado a determinados compromisos y suscrito acuerdos específicos con el Gobierno Nacional.

#### **Artículo 17.- Rebaja del impuesto**

El impuesto sobre transacciones inmobiliarias a pagar, en los casos de otorgamiento de documentos contentivos de hipotecas convencionales, judiciales y legales, no provenientes de saldo de precio, será el veinticinco por ciento (25%) del monto fijado. Así mismo se calcularán los derechos sobre las sumas de las cantidades comprendidas en la caución hipotecaria.

## CAPITULO V DISPOSICIONES FINALES

### **Artículo 18.- Doble Tributación**

A los fines de evitar la doble tributación, cuando el impuesto sobre transacciones inmobiliarias contemplado en esta Ordenanza se pague en las Notarías Públicas, no podrá ser nuevamente cobrado por las oficinas de Registro Público, cuando se trate de los mismos sujetos pasivos, así como, del mismo hecho imponible, debiendo en todo caso el contribuyente presentar la planilla del pago del impuesto previsto en el artículo 11 de esta Ordenanza.

### **Artículo 19.- Coordinación Interinstitucional**

La Alcaldía del Municipio Chacao deberá celebrar los convenios de cooperación que sean necesarios con el Registro Público y las Notarías Públicas ubicadas en jurisdicción del Municipio a los efectos de realizar la coordinación interinstitucional a fin de dar cumplimiento a lo establecido en esta Ordenanza, siempre y cuando los mismos no sean contrarios a la Ley, Ordenanzas o Decretos que regulan la materia.

### **Artículo 20.- Otras leyes**

Todo aquello que no este previsto en esta Ordenanza, se regirá por lo dispuesto en las leyes que regulen la materia.

### **Artículo 21.- Vigencia**

Esta Ordenanza entrará en vigencia a los sesenta (60) días continuos siguientes a su publicación en Gaceta Municipal.

Dada, firmada y sellada en el salón donde celebra sus sesiones el Concejo Municipal del Municipio Chacao del Estado Miranda, a los seis (6) días del mes de septiembre de dos mil siete (2007).

**RAÚL SOLÓRZANO**  
**PRESIDENTE DEL CONCEJO MUNICIPAL**

**SUSANA ROJAS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL**

Oficina del Alcalde, en Chacao, a los veintisiete (27) días del mes de noviembre del año dos mil siete (2007). Años: 197° de la Independencia y 148° de la Federación.

Cúmplase, Publíquese y Ejecútese.

**LEOPOLDO LÓPEZ**  
**EL ALCALDE**