

GUÍA PARA CLIENTES

Impuesto solidario formulario 174

Guía práctica: el impuesto anual de las viviendas de alto valor

CÓDIGO	GC-BTC-09.12-C	VERSIÓN	1.1
FECHA	4 de octubre de 2026	CLASIFICACIÓN	Uso del cliente

ELABORADO POR

Lic. Ronny R. Gómez Bustamante

Contador Privado Incorporado · Carné N.º 21561 · G&C Consultores



Control documental

Código del documento	GC - BTC - 09 . 12 - C
Versión	1.1
Estado	Vigente
Autor	Lic. Ronny R. Gómez Bustamante, C.P.I. #21561
Revisor	Por definir
Empresa	G&C Consultores
Fecha de emisión	4 de octubre de 2026
Última revisión	4 de octubre de 2026
Período fiscal	2026
Última verificación normativa	4 de octubre de 2026
Versión profesional	GC-BTC-09.12-P
Clasificación	Uso del cliente

Historial de versiones

Versión	Fecha	Descripción del cambio	Autor
1.0	03/10/2026	Emisión inicial	Lic. Ronny R. Gómez Bustamante
1.1	04/10/2026	Base total del inmueble, compras y construcciones del año, desinscripción y no deducibilidad	Lic. Ronny R. Gómez Bustamante



Índice

1	Para qué sirve esta guía.....	4
2	¿Me toca?.....	4
3	Fechas.....	4
4	¿Cuánto pago? (ejemplo).....	4
5	Qué debo entregar a mi contador.....	4
6	Qué pasa si no lo hago.....	4
7	Notas importantes.....	5
8	Aviso.....	5



1. Para qué sirve esta guía

Le explica el **impuesto solidario** (formulario **174**), que pagan los dueños de viviendas de alto valor.

2. ¿Me toca?

Sí, si es dueño de una casa o apartamento (también de playa o de uso ocasional) cuya **construcción** vale más de **₡143.000.000** en 2026.

3. Fechas

- ❓ Pago: a más tardar el **15 de enero** de cada año.
- ❓ Declaración del valor: cada **tres años**, también en los primeros 15 días de enero, y cuando compra o construye una vivienda nueva.

4. ¿Cuánto pago? (ejemplo)

Una vivienda con valor total de ₡500.000.000 paga **₡1.320.500** al año. La tarifa va de 0,25 % a 0,55 % según el valor.

5. Qué debo entregar a mi contador

- ❓ Planos o descripción de la construcción (área, materiales, acabados) y del terreno.
- ❓ Escrituras y fecha de compra.

6. Qué pasa si no lo hago

Incumplimiento	Consecuencia (2026)
No presentar la declaración	Multa de ₡231.100
Pagar tarde	1 % por mes (hasta 20 %) más intereses
Declarar un valor menor al real	Multa del 50 % de la diferencia o más



7. Notas importantes

- ? Si su casa supera el mínimo exento, el impuesto se calcula sobre **todo** el valor (casa y terreno), no solo sobre el exceso.
- ? Si compró o terminó de construir después del 1 de enero, declara en enero del año siguiente.
- ? Si vende la casa o deja de estar obligado, debe **desinscribirse**.
- ? Lo que paga por este impuesto no se rebaja en la declaración de renta.

8. Aviso

Esta guía es informativa y general. La aplicación concreta de las normas depende de su situación particular y de la normativa vigente en la fecha de cada operación. Consulte siempre con su contador antes de tomar decisiones.

Preparada por G&C Consultores · Lic. Ronny R. Gómez Bustamante, Contador Privado Incorporado, carné 21561.