

DECRETO NÚMERO 18-2026

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política de la República de Guatemala establece como deber fundamental del Estado garantizar la protección de la persona y de la familia, así como promover el bienestar económico y social de la población, orientando el régimen económico y social conforme a principios de justicia social, equidad y desarrollo integral.

CONSIDERANDO:

Que el artículo 243 de la Constitución Política de la República de Guatemala dispone que el sistema tributario debe ser justo y equitativo, por lo que resulta necesario adecuar la normativa del Impuesto Único Sobre Inmuebles a la realidad económica de los contribuyentes, especialmente cuando se trata de la vivienda destinada a habitación habitual.

CONSIDERANDO:

Que la vivienda constituye un bien de carácter social y un elemento esencial para el desarrollo digno de la familia, por lo que el Estado debe adoptar medidas que eviten que las cargas tributarias se conviertan en un obstáculo desproporcionado para la conservación del patrimonio familiar, particularmente en el caso de personas adultas mayores y de contribuyentes que han demostrado un cumplimiento tributario sostenido.

CONSIDERANDO:

Que la iniciativa objeto de estudio, con las modificaciones introducidas por la Comisión, incorpora un régimen de exenciones aplicable exclusivamente a la vivienda habitual y a personas individuales, así como una actualización de las escalas y tasas del impuesto conforme a criterios de equidad y capacidad contributiva, fortaleciendo la justicia tributaria y la seguridad jurídica.

POR TANTO:

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 171, literal a) de la Constitución Política de la República de Guatemala,

DECRETA:

Las siguientes:

**REFORMAS AL DECRETO NÚMERO 15-98 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA,
LEY DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES**

Artículo 1. Se reforma el artículo 11 del Decreto Número 15-98 del Congreso de la República, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, el cual queda de la siguiente manera:

“Artículo 11. Tasas al Valor. Para la determinación del impuesto anual sobre inmueble de uso comercial y otros usos, se establecen las escalas y tasas siguientes:

Para el caso de bienes inmuebles de uso comercial y otros usos:

Valor Inscrito	Impuesto
De 0 a Q 500,000.00	3 por millar
De Q 500,000.01 a Q 1,000,000.00	6 por millar
De Q 1,000,000.01 en adelante	9 por millar

Para el caso de bienes inmuebles destinados para vivienda, de uso residencial, de uso mixto el valor de la tasa del impuesto es de cero por millar (0/000).”

Artículo 2. Se adiciona el artículo 35 Bis al Decreto Número 15-98 del Congreso de la República, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, el cual queda así:

“Artículo 35 Bis. Prohibición de condicionamiento. Las municipalidades, sus dependencias, empresas municipales y entes descentralizados o desconcentrados no podrán, en ningún caso, condicionar la prestación de servicios públicos –incluyendo, sin limitación, agua potable, recolección de basura, alumbrado público, ornato u otros servicios básicos– al pago previo del Impuesto Único Sobre Inmuebles. El cobro del Impuesto Único Sobre Inmuebles deberá gestionarse exclusivamente por las vías y procedimientos propios del impuesto. La inobservancia de lo dispuesto en el presente artículo dará lugar a las responsabilidades administrativas, civiles y penales que correspondan a los funcionarios y empleados que la autoricen, ejecuten o consientan.”

Artículo 3. Se adiciona el artículo 43 Bis al Decreto Número 37-92 del Congreso de la República, Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos, el cual queda así:

“Artículo 43 Bis. Destino municipal de la recaudación del Impuesto de Timbres Fiscales que grava la segunda y subsiguientes ventas, permutas u otras transferencias de bienes inmuebles. La recaudación del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos, generada por actos y contratos que documenten la segunda y subsiguientes ventas, permutas u otras transferencias de bienes inmuebles, constituye destino específico a favor de la municipalidad en cuya circunscripción territorial se encuentre ubicado el inmueble, una vez descontados los destinos específicos preexistentes establecidos en ley.

El Ministerio de Finanzas Públicas en coordinación con la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) podrán realizar los ajustes que consideren pertinentes al presupuesto de ingresos por rubro y auxiliar que corresponda, y

demás medios de control y administración del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos, a efecto de brindar trazabilidad y transparencia a la recaudación y sus destinos específicos conforme la ley vigente.

El Ministerio de Finanzas Públicas programará y ejecutará la transferencia a cada municipalidad beneficiaria, con cargo al presupuesto de egresos de la entidad Obligaciones del Estado a Cargo del Tesoro, dentro de los primeros veinte (20) días hábiles del mes siguiente al mes de recaudación, con base en el reporte mensual de recaudación que deberá elaborar y proporcionar la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT), el cual, como mínimo, especificará la recaudación por municipio conforme a la ubicación del inmueble. El Ministerio de Finanzas Públicas realizará la programación presupuestaria y traslado de estos recursos a las municipalidades del país, por medio de la entidad Obligaciones del Estado a Cargo del Tesoro, con apego a las presentes disposiciones.

La SAT podrá verificar e intercambiar datos con el Registro General de la Propiedad o con las municipalidades en relación a los avisos notariales recibidos, según lo considere pertinente, a lo cual quedan obligadas a prestar la debida colaboración las instituciones mencionadas. La SAT verificará que el pago del Impuesto de Timbres Fiscales por enajenación de bienes inmuebles se haya efectuado correctamente y que el origen geográfico de la transacción esté debidamente registrado conforme a la ubicación registral del inmueble, debiendo ajustar toda su normativa, formularios y procesos a efecto de dar debido cumplimiento a las presentes disposiciones.”

Artículo 4. Se adiciona el numeral 4 al artículo 87 del Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República, Ley de Actualización Tributaria, Libro I, Impuesto Sobre la Renta, el cual queda así:

“4. Las ganancias de capital derivadas de la enajenación onerosa de bienes inmuebles ubicados en el territorio nacional.

Esta exención no aplica a las personas jurídicas, los fideicomisos, las sucesiones indivisas que tributen como contribuyentes del Impuesto Sobre la Renta, ni a cualquier otro ente con o sin personalidad jurídica que tribute como contribuyente del Impuesto Sobre la Renta. Tampoco aplica a las personas individuales que tengan inscritas en el Registro Tributario Unificado -RTU- actividades económicas relativas a compraventa, lotificación, urbanización, fraccionamiento, construcción para venta, desarrollo, intermediación o comercialización inmobiliaria. Las ganancias de capital obtenidas por los sujetos no comprendidos en esta exención se rigen por las reglas generales del Impuesto Sobre la Renta aplicables a las rentas de capital o a las rentas de actividades lucrativas, según corresponda.”

Artículo 5. Vigencia. El presente Decreto fue aprobado con el voto favorable de las dos terceras partes del número total de diputados que integran el Congreso de la República y entrará en vigencia sesenta días después de su publicación en el Diario Oficial, con las excepciones siguientes:

- a) **Régimen del Impuesto Único Sobre Inmuebles.** Las disposiciones que adicionan y reforman el Decreto Número 15-98 del Congreso de la República entrarán en vigencia noventa (90) días después de su publicación en el Diario Oficial, plazo dentro del cual las municipalidades, la Superintendencia de Administración Tributaria, el Ministerio de Finanzas Públicas y la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles adecuarán sus registros, formularios, medios electrónicos y sistemas.
- b) **Impuesto Sobre la Renta.** La reforma al artículo 87 del Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República entrará en vigencia el uno (1) de enero del ejercicio fiscal siguiente al de la publicación, y será aplicable a las enajenaciones que se realicen a partir de dicha fecha.
- c) **Impuesto de Timbres Fiscales.** La adición del artículo 43 Bis al Decreto Número 37-92 del Congreso de la República entrará en vigencia el uno (1) de enero del ejercicio fiscal siguiente al de la publicación, para que el Ministerio de Finanzas Públicas y la Superintendencia de Administración Tributaria ajusten reglamentos, controles y sistemas de traslado a las municipalidades.
- d) **Adecuación institucional.** Las obligaciones de ajuste de registros, sistemas e interoperabilidad serán exigibles de manera progresiva desde la vigencia del literal que corresponda.

**REMÍTASE AL ORGANISMO EJECUTIVO PARA SU SANCIÓN,
PROMULGACIÓN Y PUBLICACIÓN.**

**EMITIDO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO, EN LA
CIUDAD DE GUATEMALA, EL VEINTINUEVE DE JULIO DE DOS MIL
VEINTISÉIS.**

**LUIS ALBERTO CONTRERAS COLÍNDRES
PRESIDENTE**

**JUAN CARLOS RIVERA ESTEVEZ
SECRETARIO**

**LUCRECIA CAROLA SAMAYOA REYES
SECRETARIA**