República Dominicana
MINISTERIO DE HACIENDA Y ECONOMÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS
RNC: 401-50625-4

NORMA GENERAL NÚM. XX-2026

CONSIDERANDO: Que el artículo 138 de la Constitución de la República Dominicana establece que la Administración Pública está sujeta en su actuación a los principios de eficacia, jerarquía, objetividad, igualdad, transparencia, economía, publicidad y coordinación, con sometimiento pleno al ordenamiento jurídico del Estado.

CONSIDERANDO: Que el artículo 243 de la referida Constitución establece como principios del régimen tributario los de legalidad, justicia, igualdad y equidad, a los fines de que cada ciudadano y ciudadana pueda cumplir con el mantenimiento de las cargas públicas.

CONSIDERANDO: Que la Ley núm. 227-06 establece que es deber de la Dirección General de Impuestos Internos (en lo adelante, "DGII") cumplir y hacer cumplir las disposiciones del Código Tributario y las leyes, Decretos, Resoluciones y demás Normas Tributarias, así como la Constitución y los Tratados Internacionales.

CONSIDERANDO: Que en virtud de los artículos 34 y 35 de la Ley núm. 11-92 del 16 de mayo de 1992, que instaura el Código Tributario dominicano, la DGII se encuentra facultada para dictar, actualizar y derogar las normas generales de administración y aplicación de los tributos internos nacionales, así como para interpretar administrativamente las leyes tributarias, lo que es cónsono con el espíritu de los referidos artículos 138 y 243 de la Constitución de la República Dominicana, que trazan el marco de la actuación eficaz, objetiva y transparente de la Administración Pública y la sujeción de la DGII a los principios rectores del régimen tributario y ordenamiento jurídico.

CONSIDERANDO: Que, en fecha 18 de junio de 2026, fue promulgada la Ley núm. 30-26, con el objetivo de introducir modificaciones al Código Tributario y a otras leyes tributarias.

CONSIDERANDO: Que el artículo 14 de la Ley núm. 30-26 introduce al Código Tributario el artículo 296-1, el cual regula las ganancias de capital de rentas inmobiliarias, estableciendo que cuando se trate de bienes inmuebles propiedad de personas físicas estarán sujetas al pago de un impuesto del diez por ciento (10%) como pago único y definitivo.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de los párrafos II y III del citado artículo 296-1 del Código Tributario, incorporado por el artículo 14 de la Ley núm. 30-26, "*Las ganancias de capital obtenidas por una persona física con ocasión de la transferencia de un bien inmueble que*

BORRADOR

constituya su vivienda habitual, estarán exentas de este impuesto cuando el importe total obtenido en la transferencia sea reinvertido en la adquisición de una nueva vivienda habitual dentro del plazo de los seis (6) meses contados a partir del momento en que se hubiese perfeccionado dicho acto traslativo de propiedad". Asimismo, se dispone que, cuando la reinversión se efectúe únicamente sobre una parte del importe obtenido, la exención se aplicará de forma proporcional a la cuantía efectivamente reinvertida.

CONSIDERANDO: Que el artículo 16 de la referida Ley núm. 30-26 modifica el literal m) del artículo 299 del Código Tributario, disponiendo la exención de las ganancias de capital derivadas de la transferencia de la vivienda habitual realizada por personas físicas mayores de sesenta y cinco (65) años.

CONSIDERANDO: Que, por consiguiente, resulta necesario para la DGII el establecimiento de un marco normativo que facilite la interpretación y aplicación de las disposiciones del artículo 296-1 del Código Tributario, estableciendo las condiciones, requisitos y procedimiento que deberán observar los contribuyentes para aplicar las exenciones dispuestas por la Ley núm. 30-26 respecto del Impuesto sobre la Renta por concepto de Ganancia de Capital.

VISTA: La Constitución de la República Dominicana, proclamada el 27 de octubre de 2024.

VISTA: La Ley núm. 11-92 que instituye el Código Tributario de la República Dominicana, promulgado el 16 de mayo del 1992, y sus modificaciones.

VISTA: La Ley núm. 227-06 que otorga personalidad jurídica y autonomía funcional, presupuestaria, administrativa, técnica y patrimonio propio a la DGII, de fecha 19 de junio de 2006.

VISTO: El Decreto núm. 162-11 relativo a la solicitud y tramitación de exenciones ante el Ministerio de Hacienda y Economía, de fecha 15 de marzo de 2011.

VISTA: La Ley núm. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, de fecha 16 de julio de 2011, y sus modificaciones.

VISTA: La Ley núm. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, de fecha 06 de agosto de 2013.

VISTA: La Ley núm. 30-26 que introduce y modifica varios artículos del Código Tributario de la República Dominicana, promulgada el 18 de junio del 2026.

VISTO: El Decreto núm. 139-98 que establece el Reglamento para la Aplicación del Título II del Código Tributario, de fecha 08 de abril de 1998, y sus modificaciones.

VISTA: La Norma General núm. 01-2015 que establece las disposiciones sobre determinación de Ganancia de Capital para el Fideicomiso, de fecha 22 de abril de 2015, y sus modificaciones.

BORRADOR

LA DIRECCIÓN GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS, en ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 32, 34 y 35 del Código Tributario, dicta la siguiente:

NORMA GENERAL SOBRE GANANCIA DE CAPITAL DE RENTAS INMOBILIARIAS

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto. La presente Norma General tiene por objeto establecer las disposiciones y procedimientos aplicables a la determinación, liquidación, declaración y pago del impuesto sobre las ganancias de capital generadas en la enajenación de bienes inmuebles, conforme al artículo 296-1 del Código Tributario.

Artículo 2. Alcance. Están sujetas a las disposiciones de la presente Norma General, las personas físicas que enajenen bienes inmuebles, así como las personas jurídicas o entidades, cuya actividad consista exclusivamente en la tenencia de bienes inmuebles, siempre que dichos bienes no sean destinados al desarrollo de actividades comerciales.

Párrafo. Las personas jurídicas o entidades que no reúnan las condiciones previstas en el presente artículo tributarán conforme a las disposiciones ordinarias o especiales que les sean aplicables de acuerdo con la normativa vigente.

Artículo 3. Definiciones. Para fines de aplicación de las disposiciones contenidas en la presente Norma General, los términos y expresiones que se indican a continuación se remitirán a las definiciones establecidas en el Código Tributario, Reglamentos de Aplicación y normativa vigente, con excepción de los siguientes conceptos:

a. **Enajenación.** Todo acto a título oneroso que produzca la transferencia de la propiedad de un bien inmueble, incluyendo compraventa, permuta, dación en pago y aporte en naturaleza.

b. **Costo fiscal.** Valor fiscalmente admitido del inmueble, determinado de conformidad con el Código Tributario, sus reglamentos y demás normativa aplicable, incluyendo las mejoras y gastos capitalizables debidamente sustentados.

c. **Vivienda habitual. Inmueble edificado** que constituye la casa habitación, es decir, la residencia efectiva, permanente y de ocupación continua del contribuyente persona física, siendo el lugar donde tiene fijado su domicilio principal y el centro de sus relaciones vitales, familiares y sociales.

d. **Tenencia de inmuebles.** Actividad de titularidad, dedicada a la gestión, conservación, protección y posesión de activos inmobiliarios dentro del patrimonio de la entidad o persona jurídica, sin que dicha entidad realice actividades de intermediación, explotación o comercialización con terceros, ni cualquier otra actividad económica utilizando o no los inmuebles de su propiedad.

BORRADOR

e. **Propuesta de liquidación.** Cálculo preliminar elaborado por la DGII con base en la información disponible en sus registros y demás documentos aportados, sujeto a revisión y corrección por el contribuyente, cuya generación o comunicación no constituye una determinación de oficio ni produce por sí sola efectos definitivos.

Artículo 4. Perfeccionamiento del acto traslativo. Para fines del cómputo de los plazos previstos en el artículo 296-1 del Código Tributario, el acto traslativo se considerará perfeccionado en la fecha en que produzca efectos jurídicos la transferencia de la propiedad conforme a la naturaleza del acto y a la legislación aplicable.

Párrafo. La promesa de venta o el acto sujeto a una condición indispensable para su eficacia no se considerará perfeccionado mientras no se produzca el efecto traslativo correspondiente. El contribuyente deberá acreditar la fecha pertinente. La solicitud de liquidación del impuesto de transferencia no sustituye ni reinicia el cómputo del plazo.

CAPÍTULO II
DETERMINACIÓN DE LA GANANCIA DE CAPITAL

Artículo 5. Base imponible. La ganancia de capital será la diferencia positiva entre el valor de enajenación del inmueble y su costo fiscal, determinados conforme al Código Tributario, sus reglamentos y la normativa vigente.

Párrafo. El costo fiscal y las mejoras deberán acreditarse mediante documentos fehacientes. Una diferencia negativa, esto es, una pérdida de capital, no generará impuesto por este concepto, sin perjuicio de la declaración o información que corresponda.

Artículo 6. Operaciones especiales. En permutas, daciones en pago, aportes en naturaleza, adjudicaciones, transferencias de cuotas indivisas, ventas a plazo y demás operaciones especiales, la ganancia se determinará conforme a la naturaleza jurídica y económica de la operación y a las reglas de valoración del Código Tributario.

Párrafo. La DGII podrá requerir tasaciones, contratos, comprobantes de pago y otros documentos pertinentes para verificar los valores declarados.

Artículo 7. Copropiedad. La ganancia y el impuesto se individualizarán por cada enajenante, según su participación en el inmueble y el régimen tributario aplicable. Las exenciones se evaluarán respecto de cada contribuyente, sin trasladar a los demás copropietarios el beneficio que corresponda a uno de ellos.

CAPÍTULO III
DE LAS EXENCIONES

Artículo 8. Reinversión en vivienda habitual. La ganancia de capital obtenida por una persona física con ocasión de la enajenación del inmueble que constituya su vivienda habitual estará exenta del pago del Impuesto sobre la Renta por concepto de Ganancia de Capital, cuando el importe total obtenido en la transferencia sea reinvertido en la adquisición de una nueva vivienda habitual dentro de un plazo de seis (6) meses contados a partir del perfeccionamiento del acto traslativo de propiedad.

BORRADOR

Párrafo I. La exención aplicará únicamente respecto del inmueble que constituya la vivienda habitual del enajenante. Cuando la persona física sea propietaria de más de un inmueble que no constituya su vivienda habitual, dichos inmuebles quedarán sujetos al pago del Impuesto sobre la Renta por concepto de Ganancia de Capital. Si la reinversión es parcial, la exención se aplicará proporcionalmente a la cuantía efectivamente reinvertida, conforme a las siguientes fórmulas:

(i) Porcentaje exento = importe efectivamente reinvertido / importe total obtenido en la transferencia
(ii) Ganancia exenta = ganancia de capital determinada * porcentaje exento

Artículo 9. Acreditación de la vivienda habitual. La condición de vivienda habitual se acreditará mediante una valoración conjunta de los medios de prueba previstos en el reglamento, así como de los documentos relativos al domicilio, titularidad, ocupación efectiva, servicios contratados y demás medios de prueba pertinentes.

Párrafo I. La ausencia de alguno de los medios de prueba previstos en el reglamento no determinará automáticamente el rechazo de la solicitud cuando, mediante otros medios pertinentes, pueda acreditarse la residencia efectiva, principal y permanente del contribuyente.

Párrafo II. No se establecerán criterios de residencia o permanencia distintos de los previstos reglamentariamente. La valoración de las pruebas deberá considerar las excepciones admitidas por dicha reglamentación.

Artículo 10. Acreditación de la reinversión. El contribuyente aportará el acto de enajenación, la documentación de titularidad y los documentos que acrediten la adquisición efectiva de la nueva vivienda, los pagos realizados y el trámite de transferencia, en los términos exigidos por el reglamento de aplicación.

Párrafo. La intención de reinvertir podrá registrarse en la propuesta de liquidación, sin que equivalga al reconocimiento definitivo de la exención. El contribuyente deberá acreditar, mediante los soportes correspondientes, el cumplimiento de las condiciones dentro del plazo legal, y la DGII no dará por vencido dicho plazo de forma anticipada.

Artículo 11. Exención por edad. Conforme al literal m) del artículo 299 del Código Tributario, se encuentra exenta del pago del Impuesto sobre la Renta por concepto de ganancia de capital, la derivada de la transferencia del inmueble que constituya la vivienda habitual de una persona física mayor de sesenta y cinco (65) años, con independencia del destino que se le dé al importe obtenido.

Párrafo. La edad se verificará a la fecha del perfeccionamiento del acto traslativo de propiedad.

Artículo 12. Tramitación de las exenciones. Las solicitudes de exención deberán ser presentadas ante el Ministerio de Hacienda y Economía para su evaluación y tramitación. La DGII solo reconocerá las exenciones previamente aprobadas por dicho Ministerio, conforme a las disposiciones del Decreto núm. 162-11. En el ámbito de sus competencias, la DGII

BORRADOR

verificará el cumplimiento de los requisitos aplicables y podrá utilizar los documentos que reposen en sus registros. Toda denegación deberá estar debidamente motivada y ser notificada al contribuyente.

CAPÍTULO IV
DE LAS PERSONAS JURÍDICAS O ENTIDADES TENEDORAS DE BIENES INMUEBLES

Artículo 13. Condiciones de aplicación. Podrán acogerse al tratamiento del artículo 296-1 las personas jurídicas o entidades cuya actividad consista exclusivamente en la tenencia de bienes inmuebles, siempre que dichos bienes no sean destinados al desarrollo de actividades comerciales.

Párrafo I. El contribuyente identificará el tratamiento solicitado en su declaración y acreditará las condiciones mediante los documentos pertinentes. La DGII verificará la actividad efectiva y el destino de los inmuebles, conforme a la ley y su reglamentación. La inscripción de una actividad económica no acreditará por sí sola el cumplimiento de dichas condiciones.

Párrafo II. El tratamiento único y definitivo evitará gravar nuevamente la misma ganancia bajo el régimen ordinario. La exención por reinversión de los párrafos II y III del artículo 296-1 se aplicará a las personas físicas comprendidas en dichas disposiciones, sin extensión automática a personas jurídicas o entidades.

Párrafo III. Las personas jurídicas o entidades solo podrán acogerse al tratamiento del artículo 296-1 cuando los inmuebles enajenados no hayan sido destinados al desarrollo de actividades comerciales durante los tres (3) años que preceden a la generación o cálculo de la ganancia de capital. El incumplimiento de esta condición excluirá la aplicación de dicho tratamiento, y la ganancia tributará conforme a las disposiciones ordinarias que correspondan.

CAPÍTULO V
DE LA DECLARACIÓN Y PAGO DEL IMPUESTO

Artículo 14. Tasa y carácter del impuesto. Las ganancias de capital gravadas conforme al artículo 296-1 del Código Tributario estarán sujetas a la tasa del diez por ciento (10%) como pago único y definitivo. Dicha tasa se aplicará sobre el monto de la ganancia de capital determinada, y no sobre el precio de enajenación del inmueble.

Párrafo. La presente Norma General no crea retenciones, pagos a cuenta ni obligaciones adicionales distintas de las previstas en la ley. El carácter único y definitivo del impuesto no limita las facultades de verificación, fiscalización y determinación de la DGII, conforme al Código Tributario.

Artículo 15. Plazo de liquidación. El impuesto deberá ser liquidado dentro del plazo de seis (6) meses contados a partir del perfeccionamiento del acto traslativo de propiedad, conforme al párrafo I del artículo 296-1 del Código Tributario. La liquidación se formalizará mediante la presentación de la declaración correspondiente y el pago del impuesto resultante, a través de los medios habilitados por la DGII.

BORRADOR

Artículo 16. Declaración. El contribuyente deberá presentar la declaración de ganancia de capital mediante el formulario o medio habilitado por la DGII. Para tales fines, podrá utilizar, revisar o modificar la propuesta de liquidación generada por la Administración Tributaria, cuando se encuentre disponible, o presentar directamente su declaración.

Párrafo. La inexistencia de una propuesta de liquidación, su falta de disponibilidad o la ausencia de una solicitud de transferencia presentada por el adquirente no eximen al enajenante del cumplimiento oportuno de sus obligaciones tributarias.

Artículo 17. Generación de la propuesta de liquidación. Cuando la DGII reciba información sobre la enajenación de un inmueble, especialmente con ocasión de la solicitud de liquidación del impuesto de transferencia inmobiliaria por parte del adquirente, verificará si el enajenante ha presentado la declaración correspondiente. De no existir declaración previa, podrá generar una propuesta de liquidación con la información disponible en sus registros y en los documentos aportados.

Párrafo I. La propuesta de liquidación contendrá la identificación de las partes y del inmueble, fecha y valor de enajenación, participación, costo fiscal y fuente de los datos, ganancia, exenciones aplicables, impuesto y plazo de cumplimiento. Si los datos son insuficientes, la DGII solicitará su complemento. La falta de información sobre el costo fiscal no autoriza a presumirlo igual a cero.

Párrafo II. La información para la propuesta de liquidación se obtendrá de los documentos exigibles para el trámite de transferencia, de los registros legalmente disponibles. Cuando no existan elementos que permitan la determinación directa del costo fiscal, la DGII podrá estimarlo, siempre que informe al contribuyente el origen de dicha estimación. El adquirente no estará obligado a calcular la ganancia del vendedor ni a aportar soportes del costo fiscal que no obren en su poder.

Artículo 18. Comunicación y validación. La DGII comunicará al enajenante la disponibilidad de la propuesta de liquidación por los medios legalmente habilitados, permitiéndole consultar los datos utilizados, sus fuentes, corregirlos y aportar los soportes correspondientes. La declaración presentada por el contribuyente o su representante autorizado constituirá declaración jurada y generará la constancia de recepción correspondiente.

Párrafo I. La generación o comunicación de la propuesta de liquidación no constituye, por sí sola, una declaración presentada por el contribuyente ni una determinación de oficio. Su consulta, el silencio del contribuyente o el pago del impuesto de transferencia inmobiliaria por parte del adquirente no equivalen a aceptación de la propuesta. Asimismo, dicha comunicación no suspende, modifica ni reinicia los plazos legales aplicables.

Párrafo II. La información relativa al costo fiscal, la ganancia de capital y las circunstancias tributarias del enajenante estará sujeta al deber de reserva conforme a la normativa aplicable. En consecuencia, el trámite de transferencia inmobiliaria no confiere al adquirente acceso a dicha información.

Artículo 19. Pago e imputación. El impuesto será pagado por el enajenante a través de los canales habilitados por la DGII. Las rectificaciones, compensaciones y devoluciones se tramitarán conforme a los procedimientos aplicables.

Artículo 20. Verificación y determinación. La DGII podrá requerir información, verificar los datos declarados y ejercer sus facultades de fiscalización y determinación cuando el contribuyente no presente la declaración, la presente de forma incompleta o existan

BORRADOR

inconsistencias entre lo declarado y la información disponible, conforme al Código Tributario y al procedimiento aplicable.

Párrafo I. Previo a la emisión de una determinación de oficio, la DGII comunicará al contribuyente los hechos, datos, cálculos y fundamentos jurídicos en que se sustente la posible determinación, otorgándole el plazo de defensa que corresponda. El contribuyente podrá consultar el expediente, obtener copias, formular observaciones y aportar pruebas. La decisión administrativa deberá valorar dichos elementos y motivar, cuando corresponda, su aceptación o rechazo.

Párrafo II. La determinación de oficio deberá emitirse mediante acto administrativo motivado y debidamente notificado, con indicación de los recursos y plazos aplicables conforme lo establece la Norma 07-2014. La propuesta de liquidación no presentada como declaración por el contribuyente no constituirá, por sí sola, fundamento suficiente para emitir una determinación de oficio ni iniciar el cobro compulsivo de la deuda. La falta de respuesta del contribuyente a la propuesta de liquidación no sustituirá el procedimiento de determinación ni la notificación correspondiente.

Artículo 21. Independencia del trámite de transferencia. La declaración, validación o pago del impuesto sobre la ganancia de capital correspondiente al enajenante no constituirá requisito adicional para la liquidación o pago del impuesto de transferencia inmobiliaria a cargo del adquirente, ni para la emisión del comprobante correspondiente, sin perjuicio de los requisitos legales propios de dicho trámite.

Párrafo. La responsabilidad solidaria prevista en el artículo 11 del Código Tributario solo procederá cuando se configure expresamente el supuesto legal correspondiente y se observe el procedimiento aplicable. La presente Norma General no amplía dichos supuestos ni atribuye responsabilidad al adquirente por la sola presentación de la solicitud de transferencia inmobiliaria.

CAPÍTULO VI
DISPOSICIONES FINALES

Artículo 22. Deberes formales. El incumplimiento de las obligaciones de información y declaración será sancionado conforme al Código Tributario y mediante el procedimiento correspondiente. La falta de aceptación, modificación o utilización de la propuesta de liquidación no constituirá por sí sola una infracción, siempre que el contribuyente cumpla oportunamente las obligaciones de declaración y pago por los medios habilitados.

Artículo 23. Implementación. La DGII habilitará los formularios, mecanismos de validación y canales de asistencia necesarios, incluyendo alternativas para contribuyentes sin acceso digital. Los instructivos no podrán modificar tasas, bases imponibles, exenciones, plazos legales ni requisitos de transferencia.

Artículo 24. Entrada en vigor. Esta Norma General entrará en vigor a partir de su publicación conforme al artículo 37 del Código Tributario. La DGII habilitará los formularios y mecanismos necesarios para su aplicación.

Dada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los XXX (XX) días del mes de XXX del año dos mil veintisiete (2027).

BORRADOR

PEDRO URRUTIA SANGIOVANNI
Director General

BORRADOR