

# FICHAINFORMATI VAPLATAFORMA DENEGOCIOSEL SALVADOR



**CSBR**

Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces

SEPTIEMBRE 2021

**CONFEDERACIÓN INMOBILIARIA  
LATINOAMERICANA**



## INFORMACIÓN LEGAL

➤ [De existir ley que regule la actividad inmobiliaria, adjuntar Archivo PDF](#)

En El Salvador es necesario contar con una legislación que regule la actividad inmobiliaria con un mercado transparente y organizado que genere mayores volúmenes de inversión, empleo y ordenamiento de la economía en este sector. Así también, la importancia de implementar medidas legales en materia de prevención de lavado de dinero y activos, evasión fiscal y regulaciones que permitan a la inversión nacional y extranjera mayor seguridad jurídica en lo referente al ejercicio del corretaje inmobiliario.

Por ello, desde hace algunos años la CSBR ha realizado diferentes gestiones ante las autoridades de la República para lograr la aprobación de una ley que regule el ejercicio profesional de los corredores inmobiliarios. La más reciente fue el 23 de marzo de 2017 donde nuestra gremial presentó a la Asamblea Legislativa de El Salvador el proyecto de Ley de Corredores y Asesores Inmobiliarios para su estudio y aprobación. Iniciativa que en aquel momento no contó con la aprobación de la comisión encargada en dicha entidad gubernamental.

Sin embargo, tras los cambios políticos en El Salvador en el 2021, la CSBR ha reanudado dicho proyecto con la creación un comité especial para presentar nuevamente el proyecto de Ley a las entidades gubernamentales pertinentes. Se busca superar las observaciones realizadas en el pasado para lograr apertura y aprobación de esta.

➤ [Breve reseña de cómo se ejerce la actividad en el país, existe representación para el comprador, vendedor, las dos. Máximo 200 palabras](#)

En El Salvador el comercio de compra y venta de inmuebles se desarrolla tanto de manera directa entre las partes de negociación, así como por medio de los servicios de un agente/agencia inmobiliaria.

Profesionalmente, todo agente o agencia inmobiliaria busca formalizar la representación de sus servicios ante sus clientes ya sea por medio de contratos legales o acuerdos escritos donde se definen las condiciones, procesos, costos y tiempos de los servicios inmobiliarios entre ambas partes.

Una vez decidida y contratada la representación, los agentes inmobiliarios promueven en diferentes canales y redes de colegas inmobiliarios sus requerimientos. De esta manera, se logra la participación compartida y la rápida solución de compra/venta o de alquiler de inmuebles entre colegas a favor de sus representados.

Cabe mencionar que, en El Salvador los profesionales inmobiliarios miembros de la CSBR cuentan con capacitación constante y alianzas estratégicas profesionales con la banca, instituciones nacionales afines al rubro, entidades jurídicas, empresas valuadoras y toda la referencia que se requiere para una mejor, rápida y segura gestión de la actividad inmobiliaria en el país.

➤ [Descripción de impuestos relacionados con la compra de un inmueble, tasas, declaración para el gobie](#)

## rno,pagosamunicipioslocales.EjemploEcuador:

En El Salvador existen leyes aplicadas y vinculadas al negocio inmobiliario, así como aspectos fiscales e impuestos aplicables en la compraventa de los bienes raíces.

### ¿Qué tipo de procedimiento se sigue para comprar un bien raíz en El Salvador?

La compra de bienes raíces (terrenos urbanos o rústicos, edificaciones, etc.) en cualquier parte del país requiere el mismo proceso administrativo. Dependiendo del precio de venta del bien raíz, esta paga o no un impuesto de transferencia.

### ¿Alguna condición especial para poder comprar un bien raíz en El Salvador?

El Artículo 105 de la **Constitución de la República de El Salvador** establece las siguientes condiciones para adquirir bienes raíces:

1. Una persona natural o jurídica puede comprar hasta 245 hectáreas de tierra rústica (no aplica a cooperativas).
2. Un extranjero puede comprar bienes raíces rústicos si su país de origen otorga iguales derechos a los salvadoreños, esta regla no aplica si los bienes son destinados a establecimientos industriales.

## EL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

- **Compraventa de bienes raíces con valor inferior a US\$28,571.43**  
Los bienes raíces con un precio de venta inferior a US\$28,571.43 no pagan el Impuesto a la Transferencia de Bienes Raíces.
- **Compraventa de bienes raíces con valor superior a US\$28,571.43**  
Los bienes raíces pagan un 3% sobre el excedente de US\$28,571.43 en concepto de Impuesto a la Transferencia de Bienes Raíces.

### Cálculo del Impuesto a la transferencia de Bienes Inmuebles. El Salvador

El Art. 4 de la ley en mención nos dice que su cálculo será del 3% sobre operaciones que sobrepasen los US\$28,571.43. En tal caso tendríamos el siguiente ejemplo:

*Digamos que compramos un inmueble por \$ 63,000.00. Sabemos que hay una parte exenta de pago de impuestos la cual es de \$ 28,571.43. Si a los \$ 63,000.00 restamos los \$ 28,571.43 el excedente de \$ 34,428.57 lo multiplicamos por 3% (0.03) saldrá a pagar \$ 1,032.86.*

**Advertencia:** No se debe confundir el impuesto a la transferencia de bienes inmuebles con **los derechos de registro de la propiedad** lo cuales, basado en el ejemplo anterior son \$ 63,000 entre 100 =  $630 \times 0.63 =$  **\$ 396.90**. De ello se hablará más adelante.

- Entonces el CALCULO es así: MONTO DE LA TRANSACCION (menos) LA BASE (por) 3%
- En caso de parcelación de un mismo bien raíz, cada parcela se tomará como un bien independiente.

Cuando un inmueble es vendido, **el comprador debe pagar el impuesto de transferencia** para traspasarlo a su nombre

**Declaración y pago del Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles.** Se tienen 60 días desde la fecha de enajenación del inmueble para realizarlo, y ahora el Ministerio de Hacienda de El Salvador pone a disposición su servicio de declaración y pago en línea, sin embargo, para tener este servicio es necesario tener cuenta activa. Tal pago también puede hacerse en las colectorías correspondientes, en bancos, agencias, sucursales bancarias autorizadas para el efecto.

Si el pago del impuesto no se realiza en el plazo, se aplicará el interés moratorio de un porcentaje anual equivalente al máximo vigente que se haya estipulado en el año

**El procedimiento del pago de estos impuestos en línea:** Para hacer el pago en línea, los contribuyentes deben de ingresar al portal del Ministerio de Hacienda: [www.mh.gob.sv](http://www.mh.gob.sv), dirigirse al enlace de **servicios en línea DGII** y seleccionar servicios con clave. Luego dar clic en la opción que dice "**declaraciones e informes en línea**".

Una vez ahí dentro, deberá escoger en declaraciones la que dice **F09-Transferencia de bienes raíces** e iniciar con el llenado del formulario. El usuario podrá imprimir el documento, y si hay impuesto a pagar se debe de dar clic en "**ver mandamiento de pago**". Este se puede pagar en línea mediante un código NPE.

Este nuevo procedimiento toma menos de una hora.

#### **Excepciones al hecho Generador del Impuesto sobre transferencia de Bienes Inmuebles**

- a) Si fuera sociedad, esto procederá si en la liquidación de esta, el adjudicatario del inmueble, fuera la misma persona que los había aportado originalmente.
- b) La aceptación de los derechos hereditarios, cuando con anterioridad se haya efectuado la aceptación de herencia.
- c) Aceptación y traspaso del uso o habitación y usufructo.
- d) Adquisición de Bienes por parte del Estado.
- e) Donaciones para la creación del Bien Familia, sindicatos, federaciones y confederaciones de trabajadores.
- f) El Fideicomiso, sin embargo, contiene algunas excepciones.
- g) Cuando exista una exención en alguna ley especial, siempre y cuando no supere los 250 mil colones = \$ 28,571.43
- h) En las fusiones de sociedades, si estas poseen bienes.

#### **LOS DERECHOS DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS.**

Muchos lo confunden erróneamente con el impuesto de transferencia. Sin embargo, éste se realiza en el Centro Nacional de Registro (CNR) en el área de Registro de Raíz e Hipotecas. Consiste en el registro que se hace de los actos jurídicos sobre bienes inmuebles relacionados con la transferencia, transmisión, gravamen, cancelación y anotación de los mismos producto del ejercicio o afectación de los derechos reales por medio de diferentes títulos jurídicos.

**Enlace de los pagos y requisitos por derecho de registro de un inmueble en El Salvador, así como los diferentes servicios que el área de registro de la propiedad ofrece.**

<https://www.cnr.gob.sv/servicios/detalle-de-servicios-del-registro-de-la-propiedad-raiz-e-hipotecas/>

**Enlace para consultas frecuentes en el Centro Nacional de Registro:**

<https://www.cnr.gob.sv/preguntas-frecuentes/>

**Enlace para calcular el pago por derecho de registro de inmueble en El Salvador:**

<https://www.cnr.gob.sv/ConsultaTramite2/CalculoAranceles>

### **LA GANANCIA DE CAPITAL**

Pago del Impuesto sobre la Renta a la ganancia de Capital, cuando aplique. La ganancia de capital consiste en ingresos económicos que provienen de la venta de un activo fijo, como por ejemplo, bienes raíces o bienes económicos, cuyo impuesto se calcula al restar el precio de venta con el precio original del activo, sin embargo, para que exista ganancia de capital, el precio de venta debe exceder el precio original del bien, además es necesario considerar las posibles deducciones que permite la ley, como por ejemplo los gastos que se le hacen a un inmueble para su mejora o subsistencia, montos que al ser tomados en cuenta, en muchos casos generan una pérdida de capital, situación que hace que el impuesto no sea tomado en cuenta y de tratarse de un gasto muy grande, este puede usarse en posteriores declaraciones, contra el ganancias de capital.

El artículo 14 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de El Salvador da las reglas sobre la forma en la que la Ganancia de Capital se gravará: “La ganancia obtenida por una persona natural o jurídica que no se dedique habitualmente a la compra-venta, permuta u otra forma de negociaciones sobre

bienes muebles o inmuebles, constituye ganancia de capital y se gravará de acuerdo con las siguientes reglas:

- 1) En cada transacción la ganancia o pérdida de capital se determinará deduciendo del valor de la transacción, el costo básico del bien, el importe de las mejoras efectuadas para conservar su valor y el de los gastos necesarios para efectuar la transacción. Cuando el valor de la transacción sea mayor que las deducciones, habrá ganancia de capital. Si las deducciones son mayores que el valor de la transacción habrá pérdida de capital. Se considerarán mejoras todas aquellas refacciones, ampliaciones y otras inversiones que prolonguen apreciablemente la vida del bien, impliquen una ampliación de la constitución primitiva del mismo o eleven su valor, siempre que dichas inversiones no hayan sido admitidas como gastos de producción de su renta o de conservación de su fuente;
- 2) La pérdida de capital proveniente de las transacciones a que se refiere el inciso primero de este artículo será deducible de la ganancia de capital (...) En caso de que la pérdida exceda a la ganancia, el saldo podrá ser usado dentro de los cinco años siguientes contra futuras ganancias de capital, siempre que se declare en el formulario que para tal efecto proporcione la administración tributaria. En ningún caso será deducible de la ganancia de capital, las pérdidas de capital provenientes de operaciones distintas a las reguladas en este artículo;
- 3) El costo básico de los bienes muebles e inmuebles se determinará en el caso de que sea adquirido a título oneroso deduciendo del costo de adquisición las depreciaciones que se hayan realizado y admitido de acuerdo con la Ley del impuesto sobre la renta de El Salvador (...)

Sin embargo, cuando la ganancia excede a la pérdida, el excedente, o sea la ganancia neta de capital, se gravará con el impuesto de acuerdo con el artículo 42 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de El Salvador, el cual dice lo siguiente:

“El impuesto sobre la renta a pagar por la ganancia neta de capital de una o varias transacciones determinada conforme el artículo 14 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta – mencionado anteriormente-, será el equivalente al diez por ciento (10%) de dichas ganancias, salvo cuando el bien se realice dentro de los doce meses siguientes a la fecha de su adquisición, en cuyo caso la ganancia neta de capital deberá sumarse a la renta neta imponible ordinaria y calcularse el impuesto como renta ordinaria(...)

El impuesto a pagar por la ganancia de capital cuando la transferencia se realice transcurridos los doce meses siguientes a la adquisición del bien se sumará al impuesto calculado sobre la renta imponible ordinaria y se pagará en el mismo plazo en que el contribuyente deba presentar la declaración jurada del impuesto sobre la renta del correspondiente ejercicio anual o período de imposición, (...)

En resumen, los impuestos al Ministerio de Hacienda que se hace en una compra venta son:

<b>Alcabalas</b> , impuestos sobre el valor de compra o impuesto de transferencia de bien raíz	3% COMPRADOR
<b>Plusvalía</b> , impuesto sobre la utilidad generada sobre la última compra y la actual. Ganancia de Capital.	10% VENDEDOR

## UTILIZAR DOLARES PARA UNA MEJOR COMPRESIÓN

- [Impuestos sobre bienes de alquiler, ejemplo IVA \(Impuesto al Valor Agregado\) en el caso de bienes comerciales, residencial no cargan impuesto.](#)

**Impuestos sobre alquileres comerciales:** A partir del 2006 se consideró que el alquiler es una prestación de servicios y que consecuentemente es obligatorio el pago del IVA 13% (Impuesto al Valor Agregado).

- [En medida de las posibilidades referirse al porcentaje comúndel país por la gestión inmobiliaria, ejemplo 3% hasta 5% por honorarios o comisión.](#)

En El Salvador es común contratar empresas o agentes inmobiliarios para agilizar las transacciones, por lo que, se debe presupuestar la **comisión por venta/alquiler**.

Si bien, existen zonas de transacciones inmobiliarias permanentes; en otras, se tienen temporadas o hay afectaciones por las condiciones económicas, políticas, ambientales y de seguridad.

Otros factores importantes, tienen que ver con el tipo de inmueble, pues en el país se tienen bienes urbanos y rurales, nuevos o usados, comerciales, industriales, para vivienda o recreación, con las fortalezas y debilidades que cada uno pueda presentar.

Es en este punto, es donde **un agente inmobiliario experto se convierte en un buen aliado para hacer visibles los inmuebles y lograr buenas oportunidades de negocio, recibiendo a su vez, una merecida comisión por venta.**

En El Salvador no existen leyes que establezcan valores específicos para la comisión por venta de inmuebles, sin embargo, las condiciones del mercado regulan los valores.

Es recomendable dejar establecido el momento del pago de la comisión por venta del inmueble. En el país **Los vendedores no se comprometen a pagar comisión antes de recibir todo el dinero de los compradores.**

**¿Cómo calcular la comisión por venta de propiedades?** El cálculo de la comisión por venta en El Salvador es realmente sencillo. Se calcula **según el precio de venta final del inmueble y sobre éste se aplica el porcentaje del valor de comisión que corresponde.**

En nuestro contexto las comisiones son del 5% + IVA. Puede haber alguna variación mayor o menor en inmuebles con alguna característica especial o suntuosa, de cualquier forma, esta comisión se estipula con claridad en el contrato inmobiliario o acuerdo de representación.

**¿Cuánto pagan las agencias inmobiliarias a sus agentes de venta?** Cuando se trata de una agencia inmobiliaria, el salario y las comisiones de los agentes inmobiliarios queda estipulado en el contrato con cada uno de ellos. De igual forma, se establece el tiempo en que se harán los pagos respectivos.

En algunos casos las agencias inmobiliarias tienen personal de planta con salarios fijos, sin embargo, **ha cobrado fuerza, el contrato por comisiones** y la libertad al agente inmobiliario, quien se pone su sueldo de acuerdo con la eficacia de su gestión.

En este caso, se establece una meta y comisiones de acuerdo con las propiedades vendidas. Como el agente inmobiliario trabaja exclusivamente por comisión, ésta **no debería ser inferior al 40% de la comisión por venta** cobrada por la transacción.<sup>1</sup>

**Dentro de las consideraciones, las agencias inmobiliarias tienen en cuenta que el agente corre con los gastos de transporte, para mostrar el inmueble y demás gestiones que implique el logro de la venta.**

---

<sup>1</sup><https://blog.wasi.co/comision-por-venta/>

La venta de inmuebles puede demorar varios meses desde que se presenta la oferta hasta que se deja terminado el proceso y los agentes están gestionando varios procesos, logrando así un ingreso mensual significativo, pero así mismo, tienen gastos diarios que les exige su rol.

**La comisión por venta debe** quedar estipulada claramente en las condiciones de negocio con el cliente y contratación del agente inmobiliario. El trabajo del agente inmobiliario es una herramienta de utilidad para vendedores, compradores y agencias, por lo cual es importante su remuneración en el país de forma asertiva de acuerdo con los logros alcanzados.

**¿Cuánto gana aproximadamente un agente inmobiliario en El Salvador?** Según sondeo de muestra entre los miembros de la Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces (CSBR) El ingreso mínimo y máximo de un Agentes inmobiliarios oscilan entre \$387.29 y \$1,992.55 aproximadamente por mes durante el 2021. Cantidad que varíade acuerdo con la experiencia, capacidad, productividad y cantidad de negocios que se realizan. Los agentes inmobiliarios y administradores de propiedades organizan la venta, compra, alquiler y arrendamiento de bienes inmuebles, por lo general, en nombre de los clientes y bajo comisión

**¿Quién paga la comisión de un agente inmobiliario en El Salvador?** En la actividad del corretaje inmobiliario en El Salvador, quien paga la comisión es el **propietario vendedor/arrendante** del inmueble. Se observan algunas excepciones donde el interesado comprador/arrendatario cubre bajo el concepto de “honorarios de representación” algunas gestiones, pero esto es la excepción y no la regla. Así mismo, se debe evaluar la necesidad de está última figura pues podría ser vista o usada como una mala práctica por parte del profesional inmobiliario.

**Sobre las responsabilidades tributarias de un agente inmobiliario:** En El Salvador Por los honorarios o comisiones que el corredor inmobiliario percibe están afectos al pago del IVA 13% (Impuesto al Valor Agregado) mediante la emisión del documento fiscal correspondiente. además, si fiscalmente actúa como persona natural, debe cobrársele la retención del 10% por Impuesto sobre la Renta (I.R.) No así si actuara como persona jurídica.

**La comisión compartida:** Los negocios entre profesionales inmobiliarios son aceptables hasta un máximo de 3 partes a la hora de distribuir la comisión por venta/alquiler. Sin embargo, el 90% de negocios que se cierran entre profesionales del rubro es 50% y 50% (2 partes) de una comisión por venta/alquiler. Por un lado, un agente representa al comprador y por el otro al vendedor.

**La comisión por alquiler:** La comisión por alquiler de inmuebles corresponde al valor de un mes del canon pactado de arrendamiento. El cual debe ser cancelado al momento de firmar el contrato de alquiler. El pago de dicha comisión ofrece como garantía el alquiler de un inmueble



por 1 año como mínimo. En caso de contratar alquiler por más de 2 años la comisión puede variar.

- [Requisitosyobligacionesparainversionistaextranjeroaconsiderarparaadquiriruninmueble,beneficios,oportunidadesgeneradasdesdeelgobierno.](#)

### **¿Cómo invertir en propiedades en El Salvador? – Una guía de preguntas frecuentes para adquirir su segunda casa en Centroamérica.**

Durante los últimos años El Salvador ha sido considerado, dentro del Istmo centroamericano, como uno de los países con grandes atractivos naturales como playas paradisíacas, un clima tropical benigno, paisajes exuberantes, patrimonio arqueológico y ecológico, con vestigios coloniales y precolombinos que cada vez son más explotados en pro del turismo e inversión para extranjeros (principalmente en proyectos urbanísticos para residencia). El Salvador, en virtud de una serie de programas implementados para desarrollo en seguridad social, turismo, inversión local y extranjera, protección medio ambiental (flora y fauna), se ha convertido en el lugar idóneo para extranjeros que deseen vacacionar, invertir o incluso adquirir bienes inmuebles para disfrutar de su etapa de jubilación.

Los extranjeros, dentro del territorio salvadoreño, pueden ingresar y desarrollar actividades como:

- Turismo, hasta por un periodo de 90 días – plazo que podrá ser renovado por una sola vez. Ciertas nacionalidades deberán contar con permisos o autorizaciones especiales (visa consultada) previo a su ingreso al territorio salvadoreño.
- Invertir en diferentes rubros o nichos.
- Adquirir bienes inmuebles para uso personal o para desarrollar negocios (restaurantes, hostales, hoteles, etc.),
- Normalizar su situación migratoria para residir legalmente dentro del territorio salvadoreño – pudiendo obtener residencias temporales por pensión, inversión en sociedades salvadoreñas, salud, etc.

En ese sentido, es necesario aclarar las principales consultas o dudas que un extranjero puede tener previo a adquirir un inmueble en El Salvador, ya sea como inversión o como una segunda casa (fines vacacionales o residencia permanente):

#### **1. ¿Una persona extranjera puede ser propietaria de un bien inmueble?**

En El Salvador, por regla general las personas extranjeras pueden adquirir propiedades, directa o indirectamente, dentro del territorio salvadoreño al igual que cualquier salvadoreño o residente permanente. No obstante, lo anterior, existen las siguientes limitantes:

- Un extranjero puede adquirir bienes inmuebles si su país de origen otorga iguales derechos a los salvadoreños (principio de reciprocidad).
- Una persona no podrá ser dueña de más de 245 hectáreas - limitante.

#### **2. ¿Los títulos sobre bienes inmuebles se inscriben ante algún registro oficial?**

La legislación salvadoreña establece que la propiedad se transmite en relación con las partes contratantes por el solo convenio de transmitirla; dicho traspaso para ser oponible o que perjudique a terceros debe ser inscrito ante el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas (institución gubernamental a cargo de dar seguridad jurídica y protección frente a terceros del derecho de propiedad que un salvadoreño o extranjero pudiera tener sobre un inmueble). Asimismo, será necesario realizar la actualización correspondiente de la información del propietario del inmueble ante la alcaldía municipal del área geográfica a la cual pertenece el mismo.

### 3. ¿Cómo adquirir el bien inmueble?

Una vez que la persona extranjera, una vez haya identificado el bien inmueble a ser adquirido, podrá adquirirlo por medio de las siguientes 2 formas:

- Directamente: a nombre personal – para lo cual el extranjero deberá contar con su Número de Identificación Tributaria (NIT),
- Indirectamente: por medio de una entidad salvadoreña (sociedad) legalmente constituida por la persona extranjera interesada.

### 4. ¿Qué hacer previo a adquirir el bien inmueble?

- Realizar una debida diligencia con el fin de determinar que el bien inmueble no tiene ningún problema, vicio o posible contingencia, y que sea posible utilizarlo para el fin deseado. Dependiendo de la ubicación del bien inmueble, el alcance de la debida diligencia puede variar
- Determinar la forma de adquirir el bien: directa o indirectamente.
- Suscribir un contrato mediante el cual se excluya el bien inmueble del mercado – No es indispensable; sin embargo, puede ejecutarse.
- Suscribir los documentos de cierre. La forma legal idónea para adquirir una propiedad o casa es mediante la firma de una escritura pública de compraventa de inmueble, la cual se otorga ante el Notario Público escogido normalmente por el comprador.
- Todas las compraventas de bienes inmuebles inscritos se registran en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Registro Nacional, y la información es de acceso público – asimismo, será necesario realizar la actualización respecto del nuevo propietario ante la alcaldía municipal.

Previo a realizar la inscripción de la compraventa del inmueble ante el Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas, es necesario establecer los siguiente:

- a. El adquirente del bien inmueble deberá cancelar un arancel registral que se calcula según la formula establecida por el registro (US\$ 0.63 por cada centena o fracción del valor de venta del inmueble)
- b. Junta al original de la escritura de compraventa de inmueble será necesario presentar una solvencia municipal del inmueble, la cual deberá ser solicitada ante la correspondiente

alcaldía municipal del área geográfica a la cual pertenece el inmueble, y comprobante de pago del impuesto de transferencia, si aplica.

**5. ¿Qué obligaciones legales adquiere la persona extranjera por ser propietaria, directa o indirectamente, de un bien inmueble?**

- i. Pago de impuesto sobre la transferencia de bienes inmuebles, siempre y cuando el valor de venta del inmueble sea superior a los US\$ 28,571.43. Este impuesto se calcula en base al 3% sobre el excedente de los US\$ 28,571.43. El pago se realiza ante la administración tributaria, una única vez, previo a realizar el proceso de registro de la escritura de compraventa ante el registro de Propiedad raíz e Hipotecas.
- ii. Obligaciones municipales (servicios de recolección de basura, limpieza de vías públicas, alumbrado público, entre otros). Los pagos se realizan anual, semestral, trimestral o mensual, según lo establezca el gobierno local (Municipalidad).
- iii. Si el bien forma parte de un Condominio (régimen de propiedad particular y especial), el propietario debe cumplir con el Reglamento interno de Administración y realizar el pago de las cuotas de mantenimiento y seguridad.

**6. En la eventualidad de que la persona extranjera adquiera un bien inmueble sin construcciones con el fin de construir su casa de habitación a su satisfacción, debe seguir el siguiente trámite:**

Se deberán tramitar la correspondiente categorización del proyecto por parte del Ministerio de Medio Ambiente, estudio de suelos (si aplican, para determinar la viabilidad de una construcción), y los correspondientes permisos de construcción ante la municipalidad y las oficinas relacionadas con los temas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

Por lo que, los requisitos y documentación a presentar dependerán directamente de cada oficina de planificación y ordenamiento territorial adscrita a la ubicación geográfica del inmueble y la normativa legal aplicable.

**7. ¿Qué beneficios tiene una persona extranjera por adquirir un inmueble en El Salvador?**

- Si el extranjero adquiere directamente un bien inmueble, podrá regularizar su estatus migratorio por medio de la categoría migratoria denominada “Residencia temporal pensionado”
- Si el extranjero adquiere indirectamente un bien inmueble, por medio de una sociedad salvadoreña, podrá regularizar su estatus migratorio por medio de la categoría migratoria denominada “Residencia temporal como accionista o representante legal” de una sociedad salvadoreña.

**8. ¿Qué beneficios tiene una persona extranjera con status migratorio de “Residente Temporal pensionado o accionista/representante legal de sociedad salvadoreña”?**

Dentro de los beneficios podemos citar la facilidad en la apertura de cuentas bancarias, homologación sencilla de la licencia de conducir, no tener restricciones de entrada ni salida al territorio salvadoreño, posibilidad de adquirir seguro voluntario e incluso cotizar para pensión del seguro social, atención seguro social gratuita para personas dependientes (cónyuge e hijos), posibilidad de adquirir la residencia permanente después de un año (si es centroamericano) y tres

años (si no es centroamericano) de contar con la residencia temporal, y finalmente poder obtener la nacionalidad salvadoreña al cumplir con el plazo de residencia establecido de 1 o 2 años (para centroamericanos) y 5 años (para no centroamericanos).

Asimismo, la persona extranjera que regularice su estatus migratorio tiene la potestad de solicitar se regularice el estatus migratorio de su grupo familiar bajo la categoría migratoria denominada "Residencia Temporal para familiares acompañantes". En el caso de los hijos, estos deberán ser menores de 18 años para demostrar la calidad de dependencia.

Otro beneficio son las ventajas fiscales, esto debido a que El Salvador tiene un sistema basado en el principio de territorialidad, por lo que cualquier ingreso de fuente extranjera se encuentra exento del pago de impuestos para efecto de evitar la doble tributación. Por lo que, únicamente los ingresos de fuente salvadoreña están sujetos a evaluación por parte de las autoridades fiscales.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup>Fuente BLP Legal (Business Law Partners) - <https://bit.ly/3BVkC2V>