

**REFORMAS Y ADICIONES AL DECRETO No. 50-2009, “REGLAMENTO DE LA LEY No. 677, LEY ESPECIAL PARA EL FOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA Y DE ACCESO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL” Y SU REFORMA CONTENIDA EN LA LEY No. 865.**

**DECRETO No. 32-2014**, Aprobado el 3 de Junio del 2014

Publicado en La Gaceta, Diario Oficial No 105 del 9 de Junio del 2014

El Presidente de la República  
Comandante Daniel Ortega Saavedra

**CONSIDERANDO ÚNICO**

Que la Ley No. 865 Ley de Reforma a la Ley No. 677 “Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda de Acceso a la Vivienda de Interés Social y su Reforma y la Ley No. 428 “Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR)”, publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 90 del diecinueve de mayo del año dos mil catorce, establece en su Artículo Tercero que el Presidente de la República adecuará el Reglamento de Ley No. 677.

**POR TANTO**

En uso de las facultades que le confiere la Constitución Política

**HA DICTADO**

El siguiente:

**DECRETO**

**DE REFORMAS Y ADICIONES AL DECRETO No. 50-2009, “REGLAMENTO DE LA LEY No. 677, LEY ESPECIAL PARA EL FOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA Y DE ACCESO A LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL” Y SU REFORMA CONTENIDA EN LA LEY No. 865.**

**Artículo 1. Adiciones y Reformas.** Se Adiciona los numerales 20 y 21 en la parte in fine del artículo 2 y se reforman los artículos 131, 133 y 137 todos del Decreto No. 50-2009, publicado en La Gaceta Diario Oficial No. 140 y 141 de fecha 28 y 29 de julio del año 2009 respectivamente del “Reglamento de la Ley No. 677 Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social” y sus reformas contenidas en la Ley No. 865, publicadas en La Gaceta, Diario Oficial No. 90 del diecinueve de mayo del año dos mil catorce, los que se leerán así:

“**Artículo 2. De las denominaciones.** Para los efectos de este Reglamento se entenderá por:

...**20. Costo de Construcción:** Es el valor real que invierte el urbanizador para construir una vivienda. Dicho valor está compuesto por los costos directos e indirectos más los gastos de administración en que incurre el urbanizador para construir la vivienda hasta tenerla lista para ser comercializada y habitada.

**21. Precio de venta:** Es el valor de comercialización de una vivienda, el cual es pagado por el usuario final o comprador de una vivienda. El precio de venta lo establece el urbanizador sumando el costo de construcción de la vivienda más el costo de las obras civiles de urbanización, terreno y sus utilidades”.

“**Artículo 131. De la tasa de interés elegible.** Solo ser elegibles al subsidio de la tasa de interés de préstamos hipotecarios para viviendas aquellos cuyo valor no exceda al equivalente en córdobas de treinta y dos mil dólares de los estados Unidos de América (U\$ 32,000.00) y cuyas tasa de interés sea menor o igual a la tasa de interés establecida por el FOSovi.

La tasa de interés máxima permitida para fines de solicitud de subsidio a la tasa de interés de préstamo hipotecarios, será calculada por FOSovi tomando en cuenta el costo de intermediación ponderado de acuerdo al Banco Central más un margen de utilidad de los bancos de hasta el cuatro por ciento (4%) anual. El FOSovi informará Anualmente a las instituciones elegibles reguladas por la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF) de dicha tasa de interés referencial, en el mes de marzo de cada año.”

“**Artículo 133. Certificación de listados de los clientes y montos subsidiados.** Los listados de clientes y los montos subsidiados, serán certificados por el FOSovi, para lo cual podrá emitir constancia por escrito de los resultados encontrados para los fines que establece este Reglamento”.

**“Artículo 137. Crédito Fiscal.** Para que las Instituciones Financieras que hayan otorgado a sus clientes, préstamos hipotecarios para viviendas, gocen del beneficio del crédito fiscal por los primeros diez (10) años de vida de dichos préstamos, aplicables al equivalente en córdobas de la tasa de subsidio con cargo al Impuesto sobre la Renta, se considerará por la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, lo siguiente:

1. El reconocimiento del crédito fiscal, únicamente aplicará para el año en que ocurra, no pudiendo trasladarse a siguientes períodos fiscales, aun que se produzca un saldo a favor del contribuyente.

La institución financiera deberá soportar cada caso de préstamo hipotecario de viviendas, mediante una constancia otorgada por el INVUR al efecto. Cada uno de estos casos, deberán estar a disposición de la Administración Tributaria cuando se efectuó una revisión fiscal, a fin de determinar la veracidad del crédito fiscal, por ser una consecuencia de ingreso del Estado, no percibidos.

2. Las Instituciones financieras que otorgan préstamos hipotecarios para viviendas, deberán anexar a su declaración anual del Impuesto sobre la Renta del periodo correspondiente, la información que para tales efectos la Dirección General de Ingresos, indique mediante Disposición Administrativa General.

3. Para efectos de la deducción del Crédito Fiscal en el pago o liquidación correspondiente en la declaración anual del IR, las instituciones financieras, deben de obtener de parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el correspondiente “Certificado de Crédito Fiscal Ley No. 677”.

Para obtener el “Certificado de Crédito Fiscal de Vivienda Ley No. 677”, la institución financiera lo solicitará por escrito al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, detallando el monto total del subsidio correspondiente al periodo fiscal a declarar, otorgado a los clientes acogidos a la presente Ley, Recibida la solicitud, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, solicitará al INVUR la emisión de una Constancia de Veracidad de los montos solicitados por las Instituciones Financieras para fines de la emisión del “Certificado de Crédito Fiscal de Vivienda Ley No. 677”.

4. Las Instituciones Financieras que otorgan préstamos hipotecarios para vivienda, para acreditarse en la Declaración Anual del IR, el “Certificado de Crédito Fiscal de Vivienda Ley No. 677”, deberán presentarlo ante la Administración de Rentas y/o la Dirección de Grandes Contribuyentes, las que aplicarán como crédito respecto al monto resultante del impuesto a pagar, el monto que resulte del valor del “Certificado de Crédito Fiscal de Vivienda Ley No. 677” menos el monto resultante de la aplicación de la tasa correspondiente al Impuesto sobre la Renta, tal y como lo contempla el Arto. 100 de la Ley.

Los informes y otros documentos que la Dirección General de Ingresos obtenga del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural, son pruebas para efectos de determinar el IR que corresponda a las Instituciones Financieras.

Todos los demás aspectos de Administración Tributaria para los fines de la presente ley, serán regulados por la Dirección General de Ingresos mediante Disposición Administrativa General”.

**Artículo 2.** El presente Decreto entrará en vigencia a partir de su publicación. Publíquese en la Gaceta Diario Oficial.

Dado en la Ciudad de Managua, Casa de Gobierno, República de Nicaragua, el día tres de junio del año dos mil catorce.  
**Daniel Ortega Saavedra**, Presidente de la República de Nicaragua. **Paul Oquist Kelley**. Secretario Privado para Políticas Nacionales.