INVERSIÓN INMOBILIARIA · FISCALIDAD

La fiscalidad de la inversión inmobiliaria en la República Dominicana

Principales impuestos y novedades de la reforma de 2026

Soto Legal · Octubre de 2026

Todo inversionista conoce el precio del inmueble que adquiere en la República Dominicana. Menos conocido es lo que costará poseerlo y, llegado el día, venderlo.

La República Dominicana ofrece un marco fiscal competitivo para la inversión inmobiliaria, que la Ley núm. 30-26, promulgada en junio de 2026, ha hecho más favorable. Las líneas siguientes presentan sus elementos esenciales.

EN ESTE ARTÍCULO

1 La compra: el impuesto de transferencia
2 La tenencia: el impuesto al patrimonio
3 La venta: la gran novedad de la reforma
4 Persona física o sociedad: una elección determinante
5 Regímenes especiales: los beneficios que ofrece la ley

1. La compra: el impuesto de transferencia

La adquisición está gravada con el impuesto de transferencia inmobiliaria, de un 3%, a cargo del comprador y pagadero una sola vez, al momento del registro. Su base es el valor más alto entre el precio del contrato y la valoración del inmueble realizada por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII).

Cuando la adquisición se financia, la inscripción de la hipoteca está gravada actualmente con un 2%. La reforma propone reducir esta tasa al 1% en 2027 y se prevé que suprima el impuesto a partir de 2028.

2. La tenencia: el impuesto al patrimonio

El Impuesto al Patrimonio Inmobiliario (IPI) es un impuesto anual del 1% aplicable a las personas físicas. Recae sobre el conjunto de su patrimonio inmobiliario, únicamente en la parte que excede

un monto exento —RD$10,695,494 en 2026, aproximadamente US$175,000—, y se calcula sobre el valor del inmueble determinado por la DGII, no sobre su precio de compra. La ley prevé además exenciones específicas, entre ellas para ciertos inmuebles de proyectos turísticos.

3. La venta: la gran novedad de la reforma

Es en esta etapa donde la reforma introduce su cambio más significativo. La ganancia de capital obtenida por una persona física en la venta de un inmueble tributa ahora a una tasa única y definitiva del 10%, frente a una tributación que anteriormente podía alcanzar el 25%.

La ley introduce, además, una ventaja de especial interés: si usted vende el inmueble que constituye su vivienda habitual y reinvierte el producto de la venta en una nueva vivienda habitual dentro de los seis meses siguientes, no pagará impuesto sobre la ganancia de capital. Si la reinversión es parcial, la exención se aplica en la misma proporción. El reglamento de la ley, actualmente en preparación, precisará las condiciones de aplicación.

4. Persona física o sociedad: una elección determinante

La adquisición a través de una sociedad responde a menudo a consideraciones patrimoniales, sucesorales u organizativas. Conlleva, sin embargo, un régimen fiscal distinto. La sociedad no paga el IPI, pero está sujeta al impuesto sobre los activos, del 1% anual, que opera como un impuesto mínimo frente al impuesto sobre la renta. Constituirla será, por otra parte, más económico: la reforma elimina a partir de 2027 el impuesto del 1% sobre la constitución de sociedades.

En la venta, la reforma introduce una ventaja considerable. Como regla general, la ganancia obtenida por una sociedad al vender un inmueble se integra a su renta y tributa a la tasa del 27%. La Ley 30-26 permite ahora que las sociedades cuya actividad consiste exclusivamente en la tenencia de inmuebles, sin destinarlos al desarrollo de actividades comerciales, se acojan a la tasa única y definitiva del 10% aplicable a las personas físicas. El impuesto sobre la ganancia de capital se reduce así en casi dos tercios, siempre que la sociedad cumpla rigurosamente esa condición de exclusividad.

Algunos beneficios reservados a las personas físicas, como la exención por reinversión en la vivienda habitual o las ventajas de la Ley 171-07, no se extienden a la sociedad. Se trata, por

tanto, de una elección que conviene realizar antes de la adquisición, ya que una reestructuración posterior tiene a su vez un costo fiscal.

5. Regímenes especiales: los beneficios que ofrece la ley

Determinados perfiles se benefician de un tratamiento particularmente favorable. Los pensionados y rentistas acogidos a la Ley 171-07 están exentos del impuesto de transferencia en la adquisición de su primera propiedad y gozan de reducciones del IPI y del impuesto sobre la ganancia de capital. Los inmuebles de proyectos turísticos clasificados bajo la Ley 158-01 de Fomento Turístico (CONFOTUR) disponen, a su vez, de exenciones propias.

Desde la reforma, un mismo contribuyente no puede acumular más de un régimen de incentivos sobre una misma inversión. La elección del régimen adecuado forma parte, por tanto, de la planificación.

Una planificación previa

La forma de adquirir, la estructura elegida, el régimen aplicable y el horizonte de la inversión determinan en buena medida su costo fiscal. Son cuestiones que conviene resolver antes de la firma, cuando todas las opciones permanecen abiertas.

Soto Legal acompaña a los inversionistas en cada etapa de su inversión inmobiliaria en la República Dominicana, con el rigor y la claridad que este tipo de decisiones exige.

CONTÁCTENOS

Para un análisis de su proyecto de inversión, puede comunicarse con nuestro equipo:
Teléfono / WhatsApp: +1 829 669 6640
Web: www.sotolegal.com.do
Oficina: Centro Comercial Kennedy, Local 111, Santo Domingo

Artículo de carácter informativo, conforme a la normativa vigente en octubre de 2026. No constituye asesoría jurídica ni fiscal. Las equivalencias en dólares son aproximadas.