



# GUÍA INTEGRAL PARA LA REGULARIZACIÓN DEL HOSPEDAJE NO TRADICIONAL EN COSTA RICA

## 1. Marco Jurídico y Contexto General

El ecosistema de los alquileres temporales en Costa Rica se rige primordialmente por la **Ley N.º 9742**, denominada "Ley Marco para la Regularización del Hospedaje no Tradicional y su Intermediación a través de Plataformas Digitales", promulgada en octubre de 2019. Esta legislación surgió como respuesta a la necesidad de regular un fenómeno global que, si bien dinamiza el turismo y genera ingresos adicionales para las familias locales, también plantea desafíos en términos de **evasión tributaria** y competencia desleal frente a la hotelería tradicional.

### Fundamentos Normativos Específicos:

- **Decreto Ejecutivo N.º 43154-H-TUR:** Es el reglamento operativo que desarrolla los procedimientos de inscripción, control tributario y vigilancia de la actividad.
- **Código de Normas y Procedimientos Tributarios:** Faculta a la Administración Tributaria para requerir información y verificar el cumplimiento de las obligaciones de los contribuyentes.
- **Ley Orgánica del ICT (N.º 1917):** Otorga al Instituto la competencia para fomentar la actividad turística y vigilar la atención que se brinda al turista en el ámbito privado.

**Definición y Ámbito de Aplicación:** La normativa define el **Hospedaje No Tradicional** como la prestación de servicios turísticos de alquiler de viviendas, apartamentos, villas, chalés, bungalós o cuartos que conforman un todo independiente. Para que sea considerado bajo este régimen, el disfrute por parte del turista (nacional o extranjero) debe darse por períodos **superiores a veinticuatro horas y menores a un año**. Esta regulación es de acatamiento obligatorio tanto para los dueños de los inmuebles (**prestatarios**) como para las plataformas digitales (**intermediarios**) que facilitan la reserva y el cobro.

**Contexto de Transparencia Internacional:** Costa Rica se encuentra en una fase de transición hacia una fiscalización más rigurosa. A partir del año **2026**, el país comenzará a aplicar el **Acuerdo Multilateral de Intercambio de Información sobre Plataformas Digitales**. Esto implica que Hacienda recibirá de forma automática datos de países donde residen plataformas como Airbnb, Booking y Vrbo, permitiendo auditar ingresos obtenidos de forma retroactiva desde el año **2023**. Por lo tanto, el cumplimiento legal actual no es solo una cuestión de registro administrativo, sino una medida de prevención ante futuros procesos de fiscalización masiva de datos.

## 2. El Registro Obligatorio ante el ICT



Todos los prestatarios (anfitriones) y empresas comercializadoras (intermediarios) deben inscribirse en los registros administrados por el **Instituto Costarricense de Turismo (ICT)**.

#### A. Requisitos para el Registro de Prestatarios

Para operar legalmente, el interesado debe aportar la siguiente información a través del formulario electrónico en [www.ict.go.cr](http://www.ict.go.cr):

- **Identificación:** Nombre físico o social y número de cédula (física, jurídica o DIMEX/NITE).
- **Ubicación:** Dirección exacta del inmueble, provincia, cantón y distrito.
- **Capacidad:** Número de habitaciones y máximo de huéspedes permitidos.
- **Contacto:** Correo electrónico para notificaciones, página web y teléfono.

#### B. Proceso y Plazos de Inscripción

1. **Presentación:** Se realiza 100% en línea.
2. **Validación:** El ICT dispone de **15 días naturales** para validar la información.
3. **Prevención:** Si falta información, el ICT puede realizar un requerimiento único en un plazo de 10 días; el usuario tiene 10 días hábiles para responder.
4. **Resolución:** Una vez aprobado, se asigna un código de usuario y la inscripción se hace pública en 5 días hábiles.
5. **Recursos:** En caso de denegatoria, existen recursos de revocatoria y apelación (3 días hábiles).

### 3. Obligaciones ante el Ministerio de Hacienda

Estar registrado como contribuyente no es opcional; es la forma oficial de brindar seguridad y confianza a los huéspedes.

#### A. Registro en ATV y TribuCR

Todo anfitrión debe inscribirse bajo la actividad económica **“55101: Alquileres residenciales menores a un mes”**.

- **TribuCR:** Es la plataforma unificada (oficina virtual) para gestionar el registro, facturación y declaraciones de forma 100% digital.
- **NITE:** Los extranjeros no residentes que alquilan sus propiedades deben tramitar un **Número de Identificación Tributaria Especial (NITE)** para cumplir con la ley.

#### B. Impuesto al Valor Agregado (IVA)



El **IVA del 13%** es obligatorio y debe declararse mensualmente antes del día 15 de cada mes.

- **Desglose:** El anfitrión puede configurar la plataforma (Airbnb) para que cobre el IVA al cliente; de lo contrario, se asume que el precio ya lo incluye, lo cual encarece la comisión de la plataforma.
- **Exoneración:** Podría aplicar si el alquiler es mensual y el monto es menor a 1.5 salarios base (aprox. ₡693,300), aunque esta modalidad suele salirse del concepto de hospedaje no tradicional.

### C. Impuesto sobre la Renta

Existen dos esquemas posibles para declarar las ganancias:

1. **Rentas de Capital Inmobiliario (Predeterminado):** Tasa fija del **15% sobre el ingreso bruto**, con una deducción única del 15% sin necesidad de comprobantes. Esto resulta en una **tasa efectiva del 12.75%**.
2. **Impuesto a las Utilidades (Opcional):** Requiere tener al menos un empleado en planilla de la CCSS. Permite deducir el 100% de los gastos demostrables, aplicando aranceles progresivos según se sea persona física, jurídica o PYME.

### 4. Facturación Electrónica y Comisiones

La facturación es obligatoria para cada reserva finalizada.

- **Monto a facturar:** Debe ser el precio total por noche antes de la comisión de la plataforma.
- **Servicio de limpieza:** Se incluye dentro del rubro de hospedaje.
- **Tiquetes electrónicos:** Se utilizan si el huésped no suministra datos para una factura formal.
- **Gastos deducibles:** El IVA de la comisión que retiene la plataforma puede acreditarse mediante una **factura electrónica de compra**.

### 5. El Nuevo Paradigma de Control: 2026

A partir del año 2026, la fiscalización será mucho más estricta debido al **intercambio de información cruzada**.

- **Acuerdo Multilateral:** Hacienda recibirá datos de los países donde residen las plataformas (como Airbnb, Booking y otras), permitiéndoles fiscalizar ingresos retroactivos **desde el año 2023**.
- **Sincronización ICT-Hacienda:** El ICT tiene la obligación de brindar acceso permanente a su registro de prestatarios a la Dirección General de Tributación para facilitar auditorías.

### 6. Sanciones por Incumplimiento



Operar fuera del marco legal conlleva riesgos financieros significativos:

- **Multa por no registro ante el ICT:** Aproximadamente **¢1.3 millones** (\$2,600).
- **Multa por no registro en Hacienda:** Hasta **¢1.38 millones** (\$2,800).
- **Multa por no presentar declaraciones:** 50% de un salario base (**¢231,100**) por cada declaración mensual omitida (IVA y Renta), sumando **¢462,200 por mes** de retraso.

## 7. Conclusión

### EL NUEVO PARADIGMA DE LA FORMALIDAD TURÍSTICA

**1. La Inevitabilidad de la Transparencia Fiscal (Efecto 2026)** La conclusión más crítica para cualquier anfitrión es que la "invisibilidad" ante las autoridades tributarias tiene fecha de caducidad definitiva. A partir del año **2026**, el escenario cambiará radicalmente con la implementación del **Acuerdo Multilateral de Intercambio de Información sobre Plataformas Digitales**. Este mecanismo permitirá que el Ministerio de Hacienda reciba automáticamente datos detallados desde los países donde residen plataformas como Airbnb y Booking, con la facultad de **fiscalizar ingresos obtenidos retroactivamente desde el año 2023**. Por tanto, la formalización actual no es solo un trámite administrativo, sino una medida de **supervivencia financiera** y protección patrimonial ante auditorías masivas inminentes.

**2. El Costo de la Informalidad frente al Costo del Cumplimiento** El análisis de las fuentes demuestra que el riesgo económico de operar al margen de la ley supera con creces la carga tributaria de la actividad. Mientras que el esquema de **Rentas de Capital Inmobiliario** ofrece una tasa efectiva atractiva del **12.75% sobre los ingresos**, las sanciones por incumplimiento son devastadoras:

- La falta de registro ante el ICT acarrea una multa de aproximadamente **¢1.3 millones**.
- No inscribirse ante Hacienda puede costar hasta **¢1.38 millones**.
- La omisión de declaraciones mensuales genera multas acumuladas de **¢462,200 por cada mes de retraso** (basado en el 50% de un salario base por cada declaración de IVA y Renta). En conclusión, la formalidad garantiza la **tranquilidad operativa** y evita contingencias que podrían quebrar un emprendimiento pequeño o mediano.

**3. Fortalecimiento del Destino y Seguridad Jurídica** La obligatoriedad de los registros ante el ICT (Prestatarios e Intermediarios) responde a una política de Estado para garantizar que el crecimiento del turismo no tradicional sea **ordenado y veraz**. Al exigir datos precisos sobre la ubicación, capacidad y representatividad de los inmuebles, el país eleva sus estándares de **vigilancia y atención al turista**. Esto no solo protege al usuario final, sino que otorga al anfitrión un **reconocimiento legal** que



le permite operar con el respaldo de las instituciones turísticas nacionales, diferenciándose de la oferta clandestina.

**4. Simplificación Tecnológica como Facilitador de la Formalidad** Contrario a la percepción de que la burocracia es un obstáculo, el marco regulatorio actual se apoya en la **digitalización total de los procesos**. Herramientas como la oficina virtual **TribuCR** permiten que el registro, la facturación y el pago de impuestos se realicen de forma **100% en línea**, simplificando las tareas de determinación y fiscalización. El hecho de que plataformas como Airbnb soliciten ahora el número de identificación fiscal (cédula, DIMEX o NITE) para continuar operando en Costa Rica confirma que la tecnología de las plataformas y la administración estatal están ahora **sincronizadas**.

**5. Equilibrio y Competitividad del Sector** Finalmente, la aplicación de la Ley N.º 9742 y su reglamento busca mitigar las externalidades negativas del fenómeno Airbnb, como la **evasión tributaria y la competencia desleal** frente al sector hotelero tradicional. Al regular los derechos y obligaciones de todos los intervinientes (usuarios, prestatarios e intermediarios), Costa Rica promueve un modelo de **turismo sostenible** donde los beneficios del alquiler temporal se distribuyen de manera justa, contribuyendo al erario público para el fomento de la infraestructura y los servicios que sustentan la industria en su conjunto.

## BIBLIOGRAFÍA

1. **Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica.** (2019). *Ley N.º 9742: Ley Marco para la Regularización del Hospedaje no Tradicional y su Intermediación a través de Plataformas Digitales*. San José, Costa Rica.
2. **Presidencia de la República & Ministerios de Hacienda y Turismo.** (2021). *Decreto Ejecutivo N.º 43154-H-TUR: Reglamento a la Ley N.º 9742*. Publicado en La Gaceta N.º 203, Alcance N.º 214.
3. **Instituto Costarricense de Turismo (ICT).** (2025). *Registro de Hospedaje No Tradicional*. Recuperado de [www.ict.go.cr](http://www.ict.go.cr).
4. **Ministerio de Hacienda de Costa Rica.** (2024). *Resolución MH-DGT-RES-0025-2024 y Plataforma TribuCR*.
5. **ERP Lawyers.** (2025). *Regulación de Airbnb en Costa Rica: ¿qué exige la ley?* Recuperado de [erplawyers.com](http://erplawyers.com).
6. **Óptima con H.** (2024). *Impuestos de Airbnb ¿Hay que pagarlos en Costa Rica?* Recuperado de [optimaconh.com](http://optimaconh.com).
7. **TribuCR.** (2024). *Guía para la formalidad del sector de hospedaje no tradicional*. Documento técnico.