

Medellín, 3 de mayo de 2019

CIRCULAR N° 03 DE 2019

Circular Extraordinaria

Con ocasión a la disposición por parte de la Ley 1943 del impuesto al consumo en la enajenación de bienes inmuebles, resaltamos del proyecto de decreto lo siguiente:

PROYECTO DE DECRETO DEL IMPUESTO AL CONSUMO EN LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES:

Distinto a lo que proponía el borrador de decreto anterior, que reglamentaba uno a uno los elementos del impuesto, el nuevo proyecto de decreto del impuesto al consumo responde más que todo a las inquietudes que han surgido alrededor de los artículos 512-22 y siguientes del Estatuto Tributario para efectos de su aplicación:

a) Actos que constituyen enajenación para efectos del impuesto al consumo de bienes inmuebles:

El proyecto deja por fuera los actos que expresamente el Estatuto tributario no considera enajenación, tales como el aporte a sociedades, el traspaso de inmuebles por fusión o por escisión.

En cuanto al aporte a fiducia y a fondos, indica lo siguiente:

- Para el aporte a fondos que cotizan en Bolsa, la norma es clarísima en indicar que éste no objeto de impuesto al consumo.
- En cambio, para el aporte a patrimonios autónomos o a fondos que no coticen en Bolsa, se exige que la transferencia del dominio se encuentre limitada conforme los artículos 1242 y 1244 del Código de Comercio, los cuales indican que en la fiducia debe dejarse previsto que el beneficiario de la restitución a la terminación del contrato de fiducia sea el mismo fideicomitente o sus herederos; esto quiere decir que en el acto constitutivo no se establezca como beneficiario a una persona diferente al fideicomitente.

No creemos que con esto se restrinja futuras cesiones de la posición como fideicomitente y beneficiario, caso en el cual se causará, en ese momento, el respectivo impuesto al consumo.

b) Inmuebles cuyas enajenaciones son exentas de impuesto al consumo:

Además de los predios rurales donde se realicen actividades agropecuarias y los predios para desarrollo de VIS y VIP, el proyecto de decreto deja explícito que entre los bienes inmuebles que no son objeto de impuesto al consumo están, los de equipamientos colectivos incluidos dentro del concepto los espacios destinados a bienes públicos, bienes de uso público e infraestructura pública, y no solo para el mobiliario.

Además, trae requisitos nuevos para dichas exenciones, a saber:

- i. Para los inmuebles destinados a actividades agropecuarias, certificación bajo la gravedad de juramento de la categoría rural del predio y su destinación exclusiva a tales actividades, además de un certificado catastral y el paz y salvo del impuesto predial (requisito general para enajenación de inmuebles).
- ii. Para los inmuebles para VIS y/o VIP: una manifestación en la escritura de que la destinación que se le dará a los inmuebles será ésa y el paz y salvo de impuesto predial.
- iii. Para los inmuebles para equipamiento colectivo de interés público social: una certificación juramentada de que el bien será destinado a ello y una certificación de la entidad estatal adquirente de la destinación que se dará al bien.

c) La base gravable:

El artículo 1.3.3.1.7 del proyecto de decreto se limita a decir que la base del impuesto al consumo será el valor de cada inmueble incluido en la escritura pública de enajenación o el valor incluido en el contrato de cesión de derechos fiduciarios o participaciones en fondos.

Creemos que la redacción es suficiente para interpretar lo siguiente:

- Que si la enajenación es onerosa (venta, permuta, dación en pago), la base del impuesto será el precio atribuido por las partes, sea que respete o no los mínimos de enajenación del artículo 90 del Estatuto tributario, que son aplicables en el impuesto sobre la renta.
- Que si la enajenación es gratuita (donación o sucesión), la base será la indicada en el artículo 303 del mismo Estatuto, es decir, (i) el avalúo catastral o el costo declarado en el año anterior (numeral 9º); (ii) el 80% del valor certificado por la fiducia (si se trata de bienes inmuebles fideicomitido) y; (iii) el 30% del costo o el avalúo catastral, cuando se trate de enajenación gratuita de la nuda propiedad.

Creemos que al decir que es el valor de “cada inmueble” deja claro que debe mirarse el precio o valor, uno a uno los bienes (o cuotas partes) incluidos en el acto de enajenación, para saber si exceden de las 26.800 UVT y si por lo tanto, le cabe o no el impuesto al consumo.

No indica nada sobre las bases gravables determinables, pero puede entenderse que el valor a tener en cuenta para pagar el impuesto al consumo es inicialmente el del acto de enajenación, sin perjuicio de que deba ajustarse de resultar, en la determinación del precio, un valor superior.

d) Responsable económico:

El proyecto de decreto deja explícito que el adquirente del bien es quien asumirá la carga económica del impuesto al consumo, como en cualquier otro impuesto al consumo o de valor agregado.

e) Agentes retenedores:

Diferente a lo que establece el texto de ley, el proyecto de decreto delega la calidad de agente retenedor en los notarios, administradores fiduciarios y administradores de los fondos de capital privado y fondos de inversión colectiva; despojando de dicha responsabilidad al vendedor o enajenante del bien.

f) Transición para las operaciones gravadas con impuesto al consumo realizadas antes de la entrada en vigencia del decreto:

Si bien la norma en su título habla de operaciones antes de la entrada en vigencia de la Ley 1943, lo cual resulta absurdo pues no estarían gravadas con el impuesto, en su texto aclara que:

- Si se pagó el impuesto con un recibo oficial 490 y no se atribuyó a una declaración de retención, debe adicionarse la escritura o contrato de cesión con la constancia de pago del recibo oficial; no es claro si lo que debe correrse es una escritura adicional o aclaratoria, o si se puede solicitar a la Notaría la incluya en el protocolo si no lo había hecho. Lo que es claro es que no se tiene que atribuir a ninguna declaración de retención con lo cual quien debiera ser el agente retenedor, queda eximido de haber incluido el impuesto en su declaración de retención.
- Si no se pagó el impuesto y el acto estaba sometido al mismo, debe ahora pagarse, sin sanción ni mora, e incluirse por el agente retenedor en la declaración del período siguiente (suponemos al de la entrada en vigencia del decreto).