

Circular VM Legal No. 23



El Gobierno Nacional busca modificar los porcentajes y la forma cómo se limita el crecimiento del Impuesto Predial Unificado (Proyecto de ley 292 de 2023)

El pasado 8 de noviembre de 2023 los ministerios de Hacienda y Agricultura radicaron el proyecto de ley 292 de 2023 ante la Cámara de Representantes que busca modificar la Ley 44 de 1990 y derogar la Ley 1995 de 2019, disposiciones que contienen los límites legales al aumento del predial de un año a otro.

Actualmente la Ley 1995 dispone una serie de requisitos que si se cumplen implica que, así haya un aumento en el avalúo catastral base de determinado inmueble, por una actualización por ejemplo, el impuesto predial no pueda aumentar más del IPC + 8 puntos porcentuales respecto del impuesto del año anterior; y, subsidiariamente -si se cumple otra serie de requisitos- se debe dar aplicación a la Ley 44 (artículo 6) y el impuesto predial resultante con base en el nuevo avalúo no podrá exceder del doble del monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior y para las viviendas pertenecientes a los estratos 1 y 2 cuyo avalúo catastral sea hasta 135 SMMLV, el incremento anual del Impuesto Predial, no podrá sobrepasar el 100% del IPC.

El Gobierno pretende la modificación y unificación de estos límites al impuesto en una sola ley cuando haya formación, actualización o conservación catastral que aumente el avalúo predial de un año a otro; y para el mecanismo del Plan Nacional de Desarrollo (Ley 2294, artículo 49) de actualización masiva de predios rezagados en cuanto a sus avalúos, así:

TIPO DE PREDIO	LÍMITE DE AUMENTO DEL PREDIAL
<p>a. Los predios urbanos con destino económico habitacional o comercial y cuyo avalúo catastral sea menor o igual 135 SMMLV.</p> <p>b. Los predios rurales de uso habitacional, comercial rural o de soportes de infraestructura; áreas para producción agropecuaria; institucional y áreas de conservación y protección; y cuyo avalúo catastral sea menor o igual a 135 SMMLV.</p>	Hasta el 50% del monto liquidado por el mismo concepto el año anterior
<p>a. Los predios urbanos con destino económico habitacional o comercial cuyo avalúo catastral sea superior a 135 SMMLV y menor o igual a 250 SMMLV.</p> <p>b. Predios rurales de uso habitacional, comercial rural o de soportes de infraestructura; áreas para producción agropecuaria; institucional y de conservación y protección; y cuyo avalúo catastral sea superior a 135 SMMLV y hasta 250 SMMLV.</p>	Hasta el 100% del monto liquidado por el mismo concepto el año anterior

<p>a. Los predios urbanos con destino económico habitacional o comercial cuyo avalúo catastral sea superior a 230 SMMLV y menor o igual a 350 SMMLV.</p> <p>b. Los predios rurales de uso habitacional, comercial rural o de soportes de infraestructura; áreas para producción agropecuaria; institucional y áreas de conservación y protección; y cuyo avalúo catastral sea superior a 250 SMMLV y hasta 350 SMMLV.</p> <p>c. Los predios urbanos y rurales de otros destinos económicos con avalúos catastrales hasta 350 SMMLV.</p>	Hasta el 150% del monto liquidado por el mismo concepto el año anterior
Predios urbanos y rurales con avalúos catastrales superiores a 350 SMMLV y hasta 500 SMMLV.	Hasta el 200% del monto liquidado por el mismo concepto el año anterior
Predios urbanos y rurales cuyo avalúo catastral sea superior a 500 SMMLV.	Hasta el 300% del monto liquidado el año anterior

Estos límites no aplicarían a:

- a. Los predios que se incorporen por primera vez a la base catastral.
- b. Los lotes urbanizables no urbanizados¹, los lotes urbanizados no construidos² o los predios rurales con licencia de parcelación no desarrollados y sin uso agropecuario.

De manera que el impuesto para ese tipo de inmuebles no tendría un límite legal.

Se propone un límite para los avalúos resultantes de procesos de autoestimación o autoavalúo que no es clara: *"PARÁGRAFO 3. Para los predios que realicen auto avalúos en el impuesto o auto estimaciones catastrales solo se aplicarán los límites al Impuesto Predial Unificado previstos en este artículo, cuando se registren como consecuencia de los procesos de formación, actualización o de ajuste de la Ley 2294 de 2023."*

En todo caso es importante recordar que son las administraciones municipales y distritales las que deciden adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral o la aplicación de la metodología de reducción de rezago de avalúo catastral dispuesta por el artículo 49 del Plan Nacional de Desarrollo; y cada respectiva administración decidirá iniciar cada proceso o incorporará los límites en sus jurisdicciones vía acuerdo.

Por último, el proyecto de ley pretende unificar la forma cómo se discute el impuesto predial, homologando la solicitud de revisión del avalúo catastral con el recurso de reconsideración siempre que se radique dentro de los dos meses después de notificada la factura de predial y que la revisión del avalúo catastral sea el único motivo de inconformidad contra la liquidación factura y/o la declaración privada.

Esta ley, de ser aprobada en el año 2023, entraría en vigencia para los prediales determinados en 2024, salvo que se establezca una transición. En este caso es importante recordar que la Ley 1995 de vigencia de 4 años (hasta 2024) fue prorrogada de manera indefinida por el Plan Nacional de Desarrollo (hasta que no se emitiera una nueva ley).

¹ Predios ubicados en suelo urbano, suelo de expansión urbana, rural suburbano o de vivienda campestre que no han sido desarrollados ni construidos y no tienen restricción legal para adelantar algún tipo de desarrollo urbanístico.

² Predios urbanos con infraestructura de servicios públicos e infraestructura vial, no construidos o cuya área de construcción sea inferior al 30% del área del terreno.



Esperamos que esta información sea de su utilidad,

VM LEGAL S.A.S.

**El presente documento es de carácter informativo y tiene como único fin la actualización a nuestros clientes sobre temas de interés; por lo tanto, no constituye una opinión legal, concepto o asesoría de ningún caso particular por parte de VM Legal.*