



## ► NORMATIVIDAD VIGENTE

**Ministerio de Hacienda y Crédito Público profiere Decreto reglamentario del Impuesto Nacional al Consumo de Bienes Inmuebles.** Decreto 961 del 5 de junio de 2019. Ministerio de Hacienda y Crédito Público.



Foto:Blogs

El Ministerio de Hacienda y Crédito Público profiere el Decreto 961 del 5 de junio de 2019, por el cual se reglamenta el artículo 512-22 del Estatuto Tributario y se adicionan unos artículos al Título 3 de la Parte 3 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016 Único Reglamentario en Materia Tributaria.

El Decreto reglamenta varios temas de importancia sobre el impuesto al consumo de bienes inmuebles, a saber:

• **No habrá enajenación en los casos previstos en los artículos 319, 319-4 y 319-6 del Estatuto Tributario**

El decreto establece que para efectos del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles se considerará que no habrá enajenación en los siguientes casos:

&gt;&gt;

## CONTENIDO

### ► INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL

Ministerio de Hacienda y Crédito Público profiere Decreto reglamentario del Impuesto Nacional al Consumo de Bienes Inmuebles. Decreto 961 del 5 de junio de 2019. Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Pag. 1

El Presidente de la República expide el plan de trabajo para la reglamentación del Plan Nacional de Desarrollo 2018 – 2022 “Pacto por Colombia, pacto por la equidad”. Directiva Presidencial No. 06 del 7 de junio de 2019. Presidente de la República.

Pag. 5

Ahora el servicio de consulta de índice de propietarios se presta de manera gratuita. Comunicado de Prensa del 7 de junio de 2019. Superintendencia de Notariado y Registro.

Pag. 7

Los municipios del país podrán habilitarse para gestionar su propio catastro. Comunicado de Prensa del 10 de junio de 2019. Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Pag. 8



&lt;&lt;

- Conforme al artículo 319 del Estatuto Tributario, el aporte en dinero o en especie a sociedades nacionales, no será considerado enajenación, siempre y cuando se cumplan las condiciones previstas en dicho artículo.

- Por otro lado, de acuerdo con el artículo 319-4 del Estatuto Tributario, en las fusiones y escisiones adquisitivas no se entenderá que dicha transferencia constituye una enajenación para efectos fiscales.

- Del mismo modo, en virtud del artículo 319-6 del Estatuto Tributario, en las fusiones y escisiones reorganizativas entre entidades, no se entenderá como una enajenación para efectos fiscales.

• **La cesión de derechos fiduciarios y de fondos que no cotizan en bolsa**

Se considerará hecho generador la cesión de derechos fiduciarios y la cesión de fondos, incluidas las cesiones de unidades de participación en estos instrumentos, que no cotizan en bolsa, cuando tengan como subyacentes bienes inmuebles.

• **Cesión de derechos fiduciarios y de fondos que cotizan en bolsa**

No se considerará hecho generador la cesión de derechos fiduciarios y la cesión de fondos incluidas las cesiones de unidades de participación en estos instrumentos, que cotizan en bolsa, cuando tenga como subyacentes bienes inmuebles.

• **Aportes de bienes inmuebles, incluidos los realizados mediante el aporte de derechos fiduciarios o unidades de participación en fondos y la restitución de los mismos**

Los aportes de bienes inmuebles a patrimonios autónomos, incluidos los realizados mediante el aporte de derechos fiduciarios o unidades de participación en fondos que no cotizan en bolsa, y su restitución, no causan el impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles cuando la transferencia del dominio se encuentre limitada.

A su vez, los aportes de bienes inmuebles a las fiducias y fondos que cotizan en bolsa, incluidos los realizados mediante el aporte de derechos fiduciarios o unidades de participación en fondos que no cotizan en bolsa, no causan el impuesto, al igual que la restitución de estos.

• **Concepto de equipamientos colectivos de interés público social**

El parágrafo 4 del artículo 512-22 del Estatuto Tributario estableció una exención para los bienes que se adquieran a cualquier título destinados para equipamientos colectivos de interés público social. El Decreto 961 de 2019 establece que, serán equipamientos colectivos de interés público social, el conjunto de espacios destinados a proveer servicios sociales de carácter formativo, medioambiental, cultural, de salud, deportivo y de bienestar social, y de apoyo funcional a la administración pública.

Adicionalmente, el Decreto determina que, para efectos del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles, se entenderán incluidos dentro del concepto de equipamientos colectivos, los espacios destinados a bienes públicos, bienes de uso público, utilidad pública, cargas urbanísticas e infraestructura pública.

&gt;&gt;



Foto: Las2orillas



&lt;&lt;

#### • Precio de venta para la determinación de la base gravable

El impuesto se aplicará sobre la totalidad del valor de cada inmueble, que supere las 26.800 UVT, el cual se haya incluido en la escritura pública de enajenación, a cualquier título, o en el documento mediante el cual se haga la transferencia del bien inmueble, en los casos en los cuales no medie escritura pública o se pacten valores fuera de ella.

En la cesión, a cualquier título, de derechos fiduciarios o participaciones en los fondos que no cotizan en bolsa, el impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles se aplicará sobre la totalidad del valor incluido en el contrato de cesión o documento equivalente.

Ahora bien, en la cesión de derecho fiduciarios o participaciones en fondo que no cotizan en bolsa con activos subyacentes que involucren bienes inmuebles y de otra naturaleza, el valor se determinará de la siguiente manera:

1. Se deberá calcular el valor de todos los bienes inmuebles subyacentes a los patrimonios autónomos o a los fondos que no coticen en bolsa.
2. Al valor obtenido, se deberá aplicar el porcentaje de derechos fiduciarios o participaciones en fondos que no coticen en bolsa objeto de la cesión.

De esta manera, el resultado obtenido será la base gravable del impuesto, siempre que este supere las 26.800 UVT.

#### • Responsables del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles

Serán responsables del impuesto los vendedores o enajenantes de bienes inmuebles, a cualquier título, y los cedentes de los derechos fiduciarios o participaciones en fondos que no cotizan en bolsa, a cualquier título.

#### • Responsables económicos del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles

El adquirente de los bienes sujetos al impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles será el responsable económico, es decir, quien asumirá económicamente el impuesto.

#### • Recaudación del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles

El impuesto será recaudado a través del mecanismo de retención en la fuente, el cual deberá practicarse previamente a la enajenación del inmueble o al registro de la cesión de los derechos fiduciarios o las participaciones en los fondos que no cotizan en bolsa. En aquellos casos de enajenación de inmuebles o cesión de derechos fiduciarios, que no exista un agente de retención, el impuesto deberá ser declarado y pagado por el adquirente a través de un recibo oficial de pago formulario 490.

#### • Agentes retenedores del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles

Serán agentes retenedores del impuesto los notarios, los administradores de las fiducias y los administradores de los fondos de capital privado o de los fondos de inversión colectiva.

#### • Retención y pago del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles

La retención en la fuente se practicará en un porcentaje equivalente al 100% del valor del impuesto. Por otro

&gt;&gt;



Foto: ELTIEMPO.COM



&lt;&lt;

lado, el impuesto será declarado y pagado por los agentes retenedores, conforme al formulario de retención en la fuente que adopte la DIAN. Como se mencionó anteriormente, en los casos en que no haya agente retenedor, el pago del impuesto se deberá realizar mediante el Formulario 490.

#### • Obligaciones de los agentes retenedores del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles

El decreto precisa las obligaciones de los agentes retenedores, entre las cuales se destacan las siguientes:

- Registrar en el Registro Único Tributario - RUT la responsabilidad de agente de retención en la fuente a título del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles.
- Actualizar el Registro Único Tributario -RUT, en los casos en que haya lugar.
- Efectuar la retención en la fuente en los términos de este capítulo.
- Presentar la declaración mensual de retención en la fuente del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles donde se incluya el valor de las retenciones practicadas, de conformidad con lo establecido en los artículos 604 al 606 del Estatuto Tributario.
- Consignar el valor retenido en los lugares y dentro de los plazos que para tal efecto señale la Unidad Administrativa Especial de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN.
- Suministrar toda la información requerida por Unidad Administrativa Especial de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN.
- Emitir un comprobante de pago donde se compruebe la cancelación del valor correspondiente al impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles, previo a la enajenación o al registro de la cesión.
- En los periodos en los cuales no se hayan efectuado operaciones sometidas al impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles, los agentes retenedores de dicho impuesto no estarán obligados a presentar la declaración de retención en la fuente.
- El incumplimiento de las obligaciones formales y sustanciales de los agentes retenedores del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles, dará lugar a la aplicación de las sanciones de que tratan el Título 111 del Libro Quinto del Estatuto Tributario y lo establecido en el Código Penal.



Foto: NOTARIA 19 BOGOTÁ

#### • Predios destinados a la ejecución de proyectos de vivienda de interés social y/o prioritario

Para la aplicación de la exclusión del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles de que trata el párrafo 3 del artículo 512-22 del Estatuto Tributario, deberá presentarse los siguientes documentos:

1. Manifestación en el documento de enajenación o cesión donde las partes hagan constar bajo la gravedad de juramento, que el bien objeto de la enajenación será destinado a la ejecución de proyectos de vivienda

&gt;&gt;



&lt;&lt;

de interés social y/o prioritario. En los casos en los que aplique esta exclusión, los agentes retenedores deberán reportar dentro de la información exógena del año correspondiente estas operaciones.

2. La declaración del impuesto predial del año en que se realiza la enajenación o cesión, o paz y salvo del mismo, según el caso. Cuando en el año de la enajenación o cesión no se hayan emitido los recibos de pago o paz y salvo correspondientes, se deberá anexar el del periodo anterior.

Como consecuencia de no presentar los documentos exigidos en este artículo, los agentes retenedores deberán practicar la correspondiente retención en la fuente.

**• Operaciones gravadas con el impuesto realizadas entre la entrada en vigencia de la Ley 1943 de 2018 y la entrada en vigencia de este decreto.**

Quienes hayan efectuado operaciones gravadas y hayan pagado el impuesto en un recibo oficial de pago formulario 490, con anterioridad a la entrada en vigencia del Decreto 961 de 2019, sin haber relacionado dicho recibo de pago con una declaración tributaria, deberán conservar la constancia de pago del recibo oficial en caso de que la DIAN lo solicite.

Por otro lado, quienes hayan efectuado operaciones gravadas con el impuesto y no hayan pagado el impuesto en un recibo oficial de pago formulario 490, deberán a partir de este decreto, pagar el impuesto correspondiente ante el respectivo agente retenedor dentro de los 30 días calendario siguientes; este último deberá declarar y pagarlo en la declaración de retención en la fuente correspondiente.

La constancia de pago del recibo oficial formulario 490 al igual que el comprobante emitido por el agente retenedor, serán pruebas suficientes ante las oficinas de registro de instrumentos públicos.

Por último, el Decreto 961 del 5 de junio 2019 establece que regirá a partir de la fecha de su publicación.

**El Presidente de la República expide el plan de trabajo para la reglamentación del Plan Nacional de Desarrollo 2018 – 2022 “Pacto por Colombia, pacto por la equidad”.** Directiva Presidencial No. 06 del 7 de junio de 2019. Presidente de la República.

A través de la Directiva Presidencial No. 06, la presidencia de la república expone el plan de trabajo para la reglamentación de la Ley 1955 del 25 de mayo de 2019, Plan Nacional de Desarrollo 2018 – 2022, con el fin de que las entidades correspondientes adelanten de manera urgente y coordinada la reglamentación de las disposiciones que así lo requieran.

La Directiva determina las siguientes fases para la reglamentación:



Foto: Freepik

&gt;&gt;



&lt;&lt;

<b>FASE I</b> <b>Hasta el 14 de junio de 2019</b>	
<b>TAREA</b>	<b>PLAZO</b>
1. Identificación y análisis de los artículos objeto de reglamentación.	N/A
2. Definición de los criterios de priorización: Clasificar los artículos objeto de reglamentación en los grupos a los que hace referencia la FASE II.	14 de junio de 2019
3. Incorporación en la agenda regulatoria sectorial	14 de junio de 2019
<b>FASE II</b> <b>Inicia el 21 de junio de 2019 - Hasta el 19 de julio de 2019</b>	
<b>TAREA</b>	<b>PLAZO</b>
1. Envío del anteproyecto de reglamentación a la Secretaría Jurídica: Se enviarán de manera gradual, los anteproyectos de decreto junto con el anteproyecto de memoria justificativa, de acuerdo con los grupos establecidos. ***	GRUPO 1 - 21 de junio de 2019 GRUPO 2 - 28 de junio de 2019 GRUPO 3 - 5 de julio de 2019 GRUPO 4 - 12 de julio de 2019 GRUPO 5 - 19 de julio de 2019
<b>FASE III</b> <b>Inicia el 25 de junio de 2019 - Hasta el 11 de octubre de 2019</b>	
<b>TAREA</b>	<b>PLAZO</b>
1. Mesas de trabajo: Deberán estar presentes la Secretaría Jurídica de la Presidencia de la República y todas las entidades que tengan interés en un proyecto específico de reglamentación.	GRUPO 1 - 25 de junio al 13 de septiembre GRUPO 2 - 2 de julio al 20 de septiembre GRUPO 3 - 9 de julio al 27 de septiembre GRUPO 4 - 15 de julio al 4 de octubre GRUPO 5 - 22 de julio al 11 de octubre
<b>FASE IV</b> <b>Inicia a más tardar el 16 de septiembre de 2019 - A más tardar hasta el 12 de noviembre de 2019</b>	
<b>TAREA</b>	<b>PLAZO</b>
1. Publicación del proyecto de decreto para recibir comentarios del público y grupos de interés.	GRUPO 1 - A más tardar el 16 de septiembre GRUPO 2 - A más tardar el 23 de septiembre GRUPO 3 - A más tardar el 30 de septiembre GRUPO 4 - A más tardar el 7 de octubre GRUPO 5 - A más tardar el 15 de octubre
2. Estudio de las observaciones; ajustes al proyecto de decreto, de ser necesarios; elaboración de la memoria justificativa, del informe global y de la matriz de comentarios.	GRUPO 1 - A más tardar el 8 de octubre GRUPO 2 - A más tardar el 15 de octubre GRUPO 3 - A más tardar el 22 de octubre GRUPO 4 - A más tardar el 29 de octubre GRUPO 5 - A más tardar el 5 de noviembre
3. Remisión del Proyecto de Decreto consolidado para la firma del Presidente de la República	GRUPO 1 - A más tardar el 15 de octubre GRUPO 2 - A más tardar el 22 de octubre GRUPO 3 - A más tardar el 29 de octubre GRUPO 4 - A más tardar el 5 de noviembre GRUPO 5 - A más tardar el 12 de noviembre

&gt;&gt;



&lt;&lt;

## \*\*\*CLASIFICACIÓN DE LOS GRUPOS

**(i)** Si a una entidad le corresponde la reglamentación de cinco (5) o menos artículos de la Ley 1955 de 2019, los proyectos de reglamentación harán parte del grupo uno (1).

**(ii)** Si a la entidad le corresponde la reglamentación de diez (10) o menos artículos, los proyectos de reglamentación de los primeros cinco (5) artículos harán parte del grupo uno (1) Y los proyectos de reglamentación de los artículos seis (6) y siguientes harán parte del grupo dos (2).

**(iii)** Si a la entidad le corresponde la reglamentación de quince (15) o menos artículos, los proyectos de reglamentación de los primeros cinco (5) artículos harán parte del grupo uno (1), los proyectos de reglamentación de los artículos seis (6) al diez (10) harán parte del grupo dos (2) y los proyectos de reglamentación de los artículos restantes harán parte del grupo tres (3).

En caso de ser necesario, este ejercicio se replicará hasta los grupos cuatro (4) y cinco (5).

Es decir, los grupos se clasificarán de la siguiente manera:

- **Grupo 1:** Menor o igual a 5 artículo objeto de reglamentación
- **Grupo 2:** Entre 6 y 10 artículos objeto de reglamentación
- **Grupo 3:** Entre 11 y 15 artículos objeto de reglamentación
- **Grupo 4:** Entre 16 y 20 artículos objeto de reglamentación.
- **Grupo 5:** Mayor a 20 artículos objeto de reglamentación.

Finalmente, vale la pena resaltar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en total tiene 15 artículos, por lo que hará parte de los Grupos 1, 2 y 3. Los artículos que le corresponde reglamentar son:

1. ARTÍCULO 14°, tratamiento de aguas residuales.
2. ARTÍCULO 70°, inspección y vigilancia.
3. ARTÍCULO 85°, concepto de vivienda de interés social.
4. ARTÍCULO 86°, trámite de reparto notarial.
5. ARTÍCULO 87°, seguridad jurídica en el ordenamiento territorial.
6. ARTÍCULO 223°, restitución del subsidio y del inmueble objeto del subsidio de arrendamiento.
7. ARTÍCULO 224°, protección contra la pérdida del valor adquisitivo de la moneda.
8. ARTÍCULO 225°, intereses sobre cesantías.
9. ARTÍCULO 255°, vivienda rural efectiva.
10. ARTÍCULO 276°, transferencia de dominio de bienes inmuebles fiscales entre entidades.
11. ARTÍCULO 277°, cesión a título gratuito o enajenación de bienes fiscales.
12. ARTÍCULO 278°, instrumento para la financiación de la renovación urbana.
13. ARTÍCULO 279°, dotación de soluciones adecuadas de agua para consumo humano y doméstico, manejo de aguas residuales y residuos sólidos en áreas urbanas de difícil gestión y en zonas rurales.
14. ARTÍCULO 280°, destinación de los recursos de la participación de agua potable y saneamiento básico en los distritos y municipios.
15. ARTÍCULO 299°, equidad regional en la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado.

## ► SABÍAS QUE...

**Ahora el servicio de consulta de índice de propietarios se presta de manera gratuita.** Comunicado de Prensa del 7 de junio de 2019. Superintendencia de Notariado y Registro.

La Superintendencia de Notariado y Registro informó que, con la entrada en vigencia de las tarifas registrales 2019, el servicio de Consulta de Índice de Propietarios no tendrá ningún costo para la ciudadanía.

&gt;&gt;



&lt;&lt;

A través de este servicio, el cual se presta por medio de la página web [www.supernotariado.gov.co](http://www.supernotariado.gov.co) y las máquinas agilizadoras ubicadas en algunas Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP), los ciudadanos pueden conocer el número de matrícula inmobiliaria de los predios que están registrados a nombre de una persona natural o jurídica. Para realizar la consulta solo es necesario disponer del número de cédula del titular del predio, la cédula de extranjería o el Número de Identificación Tributaria (NIT).



Foto: Megafincas

Igualmente, la Superintendencia recordó que este trámite ha evolucionado positivamente, pues antes del 2017 era un servicio que únicamente podía obtenerse de manera presencial y local a través de las diferentes ORIP. En el mes de febrero de 2017 pasó a ser un servicio virtual nacional, por último, para este año pasó de tener un valor de \$10.400 a no tener ningún costo para los usuarios.

Finalmente, la Superintendencia afirma que su objetivo es eliminar barreras y facilitar el acceso a la información registral.

**Los municipios del país podrán habilitarse para gestionar su propio catastro.** Comunicado de Prensa del 10 de junio de 2019. Instituto Geográfico Agustín Codazzi.



Foto: Fundación Caja Rural Burgos

El instituto Geográfico Agustín Codazzi manifestó que de conformidad con el Plan Nacional de Desarrollo, los municipios, departamentos y Esquemas Asociativos de Entidades Territoriales de todo el país, independientemente de su número de habitantes o del departamento al que pertenezca, podrán habilitarse muy pronto como gestores catastrales para manejar, de manera autónoma, su propio catastro y conseguir así los recursos que hoy requieren para fortalecer los presupuestos de inversión en sus regiones.

La Directora General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Evamaría Uribe Tobón, afirmó que para habilitarse como gestores catastrales deberán cumplir unos

criterios habilitantes, los cuales serán expedidos por el IGAC en calidad de autoridad reguladora. Estos criterios de habilitación serán jurídicos, técnicos, económicos y financieros.

Asimismo, la Directora del IGAC explicó que el marco regulatorio sobre criterios habilitantes se encuentra en construcción y se espera que entre en vigor durante el tercer trimestre del año en curso. Por último, precisó que solo a partir de su expedición, el IGAC recibirá las solicitudes de habilitación.