



Ministerio de Hacienda y Crédito Público

Por medio del cual se reglamenta el artículo 512 - 22 del Estatuto Tributario y se adiciona el Capítulo 1 del Título 3 de la Parte 3 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016 Único Reglamentario en Materia Tributaria.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confieren los numerales 11 y 20 del artículo 189 de la Constitución Política y en desarrollo del artículo 512-22 del Estatuto Tributario, adicionado por el artículo 21 de la Ley 1943 de 2018, y

CONSIDERANDO

Que el Gobierno nacional expidió el Decreto 1625 de 2016 Único Reglamentario en Materia Tributaria, para compilar y racionalizar las normas de carácter reglamentario que rigen el sector y contar con instrumentos jurídicos únicos.

Que el artículo 21 de la Ley 1943 de 2018, adicionó el artículo 512-22 al Estatuto Tributario donde establece que: *"El impuesto nacional al consumo tiene como hecho generador la enajenación, a cualquier título, de bienes inmuebles diferentes a predios rurales destinados a actividades agropecuarias, nuevos o usados, cuyo valor supere las 26.800 UVT, incluidas las realizadas mediante las cesiones de derechos fiduciarios o fondos que no coticen en bolsa.*

El responsable del impuesto es el vendedor o cedente de los bienes inmuebles sujetos al impuesto nacional al consumo. El impuesto será recaudado en su totalidad mediante el mecanismo de retención en la fuente. La retención aquí prevista deberá cancelarse previamente a la enajenación del bien inmueble, y presentar comprobante de pago ante el notario o administrador de la fiducia, fondo de capital privado o fondo de inversión colectiva.

La tarifa aplicable será del dos por ciento (2%) sobre la totalidad del precio de venta.

PARÁGRAFO 1. Este impuesto, cuya causación es instantánea, no podrá tratarse como impuesto descontable, ni como gasto deducible, pero hará parte del costo del inmueble para el comprador.

PARÁGRAFO 2. Para efectos de este artículo, se entienden por actividades agropecuarias aquellas señaladas en la Clasificación Industrial Internacional Uniforme - CIIU, Sección A, división 01, adoptada en Colombia mediante Resolución de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN.

PARÁGRAFO 3. El impuesto consagrado en el presente artículo no será aplicable a las enajenaciones, a cualquier título, de predios destinados a la ejecución de proyectos de vivienda de interés social y/o prioritario.

PARÁGRAFO 4. Quedan exentos de la tarifa aplicable señalada en presente artículo todos aquellos bienes que se adquieran a cualquier título destinados para equipamientos colectivos de interés público social. Siempre y cuando el comprador sea una entidad estatal o una entidad sin ánimo de lucro que cumpla los requisitos para tener derecho al régimen tributario especial y que el bien se dedique y utilice exclusivamente a los proyectos sociales y actividades meritorias."

Continuación del Decreto *"Por medio del cual se reglamenta el artículo 512-22 del Estatuto Tributario, y se adiciona el Capítulo 1 del Título 3 de la Parte 3 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016 Único Reglamentario en Materia Tributaria"*.

Que para efectos de la aplicación del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles se requiere precisar el concepto de enajenación, a cualquier título, de bienes inmuebles incluidas las realizadas mediante las cesiones de derechos fiduciarios o fondos que no coticen en bolsa.

Que conforme con lo dispuesto en el artículo 319-4 del Estatuto Tributario para las fusiones y escisiones adquisitivas: *"...no se entenderá que dicha transferencia constituye enajenación para efectos fiscales"* y el artículo 319-6 del Estatuto Tributario prevé los efectos en las fusiones y escisiones reorganizativas entre entidades y de manera expresa dispone que: *"...no se entenderá que dicha transferencia constituye enajenación para efectos fiscales"*.

Que las disposiciones del considerando anterior, tienen efectos en la aplicación del artículo 512-22 del Estatuto Tributario, en razón a que dejaron claro que en esos casos no hay enajenación cuando se cumplan las condiciones de las normas mencionadas.

Que según el artículo 319 del Estatuto Tributario: *"Aportes a sociedades nacionales. El aporte en dinero o en especie a sociedades nacionales no generará ingreso gravado para estas, ni el aporte será considerado enajenación, ni dará lugar a ingreso gravado o pérdida deducible para el aportante, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones..."*.

Que en consecuencia, cuando se cumplan las condiciones previstas en el artículo 319 del Estatuto Tributario, no se considera que hay enajenación, disposición que resulta aplicable para efectos de la determinación del hecho generador del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles, considerando que es de carácter tributario y general.

Que el artículo 512-22 del Estatuto Tributario, adicionado por el artículo 21 de la Ley 1943 de 2018, incluye dentro del hecho generador del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles *"la enajenación a cualquier título de bienes inmuebles incluidas las realizadas mediante las cesiones de derechos fiduciarios o fondos que no cotizan en bolsa"*.

Que acorde con lo expuesto en el considerando anterior, el hecho generador del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles comprende las cesiones de derechos fiduciarios o las cesiones de fondos que no cotizan en bolsa, concepto dentro del cual se encuentran comprendidas las cesiones de participaciones en los fondos que no cotizan en bolsa.

Que la transferencia del dominio limitada en los contratos de fiducia mercantil sobre inmuebles, conforme con lo previsto en los artículos 1242 y 1244 del Código de Comercio, es un hecho a considerar para efectos de la causación del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles. En consecuencia, se requiere precisar que los aportes de bienes inmuebles a estos vehículos no causan el impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles cuando la transferencia del dominio se encuentre limitada.

Que cuando los aportes de bienes inmuebles a los fondos que no cotizan en bolsa tengan la misma característica prevista en el considerando anterior, no se causará el impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles.

Que el artículo 512-22 del Estatuto Tributario, adicionado por el artículo 21 de la Ley 1943 de 2018, reconoce que no hay hecho generador del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles, cuando las enajenaciones a cualquier título se realicen mediante la cesión de derechos fiduciarios o fondos que coticen en bolsa.

Que el artículo 512-22 del Estatuto Tributario establece como responsable del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles, al vendedor o cedente por hacer parte de la operación en la cual se presenta la configuración del hecho generador, porque es necesario establecer las

Continuación del Decreto "Por medio del cual se reglamenta el artículo 512-22 del Estatuto Tributario, y se adiciona el Capítulo 1 del Título 3 de la Parte 3 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016 Único Reglamentario en Materia Tributaria".

características de dicha responsabilidad.

Que el artículo 512-22 del Estatuto Tributario, reconoce que el impuesto deberá ser recaudado en su totalidad mediante el mecanismo de retención en la fuente, sin establecer las características y sujetos del mecanismo de retención en la fuente, por lo que se requiere precisar dichos aspectos.

Que el artículo 512-22 del Estatuto Tributario, reconoce que el adquirente del bien inmueble podrá reconocer como mayor valor del costo del activo el valor del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles sin precisar que este será el responsable económico del mismo.

Que el artículo 512-22 del Estatuto Tributario y sus párrafos, establecen las exclusiones y exenciones aplicables al impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles, sin precisar el procedimientos y requisitos necesarios para su aplicación. En consecuencia, se requiere precisar los procedimientos y requisitos aplicables.

Que el artículo 512-22 del Estatuto Tributario, entró en vigencia el 28 de diciembre de 2018, por lo cual es necesario reglamentar el tratamiento aplicable a las enajenaciones, a cualquier título, o cesiones gravadas con el impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles que se hayan realizado entre la entrada en vigencia del artículo de la referencia y este Decreto.

Que en cumplimiento de los artículos 3º y 8º de la Ley 1437 de 2011 y de lo dispuesto por el Decreto Único 1081 de 2015, modificado por el Decreto 270 de 2017, el proyecto de decreto fue publicado en la página web del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA

ARTÍCULO 1. Adición del Capítulo 1 del Título 3 de la Parte 3 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria. Adiciónese el Capítulo 1 del Título 3 de la Parte 3 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria, así:

"CAPÍTULO I

IMPUESTO NACIONAL AL CONSUMO DE BIENES INMUEBLES

Artículo 1.3.3.1.1. Aplicación de los artículos 319, 319-4 y 319-6 en el impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles. Para efectos del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles se considera que no hay enajenación en los casos previstos en los artículos 319, 319-4 y 319-6 del Estatuto Tributario.

Artículo 1.3.3.1.2. Tratamiento en el impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles en la cesión de derechos fiduciarios y de fondos que no cotizan en bolsa. Constituye hecho generador del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles, la cesión de derechos fiduciarios y la cesión de fondos que no cotizan en bolsa incluidas las cesiones de unidades de participación en estos instrumentos que no cotizan en bolsa cuando tengan como subyacentes bienes inmuebles.

Artículo 1.3.3.1.3. Tratamiento en el impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles en la cesión derechos fiduciarios y de fondos que cotizan en bolsa. No constituye hecho generador del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles, la cesión

Continuación del Decreto "Por medio del cual se reglamenta el artículo 512-22 del Estatuto Tributario, y se adiciona el Capítulo 1 del Título 3 de la Parte 3 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016 Único Reglamentario en Materia Tributaria".

de fondos que cotizan en bolsa incluidas las cesiones de unidades de participación en estos instrumentos que cotizan en bolsa cuando tengan como subyacente bienes inmuebles.

Artículo 1.3.3.1.4. Tratamiento de los aportes de bienes inmuebles a fiducias y fondos que no cotizan en bolsa. Los aportes de bienes inmuebles a patrimonios autónomos no causan el impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles cuando la transferencia del dominio se encuentre limitada conforme con lo previsto en los artículos 1242 y 1244 del Código de Comercio.

Cuando los aportes de bienes inmuebles a los fondos que no cotizan en bolsa tengan la misma característica del inciso 1º de este artículo no se causa el impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles.

Los aportes de bienes inmuebles a los fondos que cotizan en bolsa no causan el impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles.

Artículo 1.3.3.1.5. Concepto de equipamientos colectivos para efectos de la exención de que trata el parágrafo 4 del artículo 512-22 del Estatuto Tributario. Para efectos de la exención del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles de que trata el parágrafo 4 del artículo 512-22 del Estatuto Tributario, son equipamientos colectivos de interés público o 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, se entienden incluidos dentro del concepto de equipamientos colectivos, para efectos del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles, los espacios destinados a bienes públicos, bienes de uso público e infraestructura pública.

Artículo 1.3.3.1.6. Entidades estatales para efectos de la exención de que trata el parágrafo 4 del artículo 512-22 del Estatuto Tributario. Para efectos de la exención del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles de que trata el parágrafo 4 del artículo 512-22 del Estatuto Tributario, son entidades estatales las reconocidas en el numeral 1 del artículo 2 de la Ley 80 de 1993.

Parágrafo. Para efectos de la aplicación del presente artículo, gozarán de la exención establecida en el parágrafo 4 del artículo 512-22 del Estatuto Tributario, los bienes inmuebles adquiridos a través de terceros o patrimonios autónomos por entidades estatales, siempre y cuando tengan como finalidad el desarrollo o implementación de bienes públicos, bienes de uso público o de infraestructura pública y se reviertan a la entidad estatal.

Artículo 1.3.3.1.7. Precio de venta para la determinación de la base gravable del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles. El impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles se aplicará sobre la totalidad del valor de cada inmueble 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, según lo establecido en el artículo 512-22 del Estatuto Tributario.

Parágrafo. En la cesión de derechos fiduciarios o participaciones en fondos que no cotizan en bolsa con activos subyacentes que involucren bienes inmuebles y de otra naturaleza, el precio de la cesión para efectos de la determinación de la base gravable del impuesto

Continuación del Decreto "Por medio del cual se reglamenta el artículo 512-22 del Estatuto Tributario, y se adiciona el Capítulo 1 del Título 3 de la Parte 3 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016 Único Reglamentario en Materia Tributaria".

nacional al consumo de bienes inmuebles se determinará atendiendo las siguientes reglas:

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

El resultado obtenido en este cálculo, será la base gravable del impuesto. En este caso será necesario establecer en el respectivo contrato, el porcentaje del precio de venta que corresponde a los bienes inmuebles.

Artículo 1.3.3.1.8. Responsabilidad de los vendedores o cedentes del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles. 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, serán responsables del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles y responderán cuando sirvan como instrumento de evasión tributaria; es decir, cuando reduzcan el precio de venta o enajenación a cualquier título y el precio de la respectiva cesión o eviten la configuración de la obligación tributaria.

Artículo 1.3.3.1.9. Responsabilidad económica del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles. El adquirente de los bienes sujetos al impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles, será quien asuma económicamente el impuesto.

En este sentido, el o los adquirentes serán quienes pueden reconocer el valor del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles como un mayor valor del costo del activo correspondiente.

Artículo 1.3.3.1.10. Recaudo del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles. El impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles se recaudará a través del mecanismo de retención en la fuente, la cual deberá practicarse previamente a la enajenación del bien inmueble o a la cesión de los derechos fiduciarios o las participaciones en los fondos que no cotizan en bolsa.

En los casos de enajenación de inmuebles o cesión de derechos fiduciarios o participaciones de fondos que no cotizan en bolsa, en que no exista un agente de retención, según lo establecido en este Decreto, el impuesto deberá ser declarado y pagado por el adquirente a través de un recibo oficial de pago formulario 490.

Parágrafo 1. Una vez pagado el impuesto correspondiente, el agente retenedor expedirá un comprobante de pago, el cual constituirá el documento necesario para perfeccionar la enajenación del inmueble, derechos fiduciarios o participaciones en fondos que no cotizan en bolsa, de conformidad con el inciso 2 del artículo 512-22 del Estatuto Tributario.

Parágrafo 2. En los casos que no haya agente retenedor, el adquirente deberá aportar, previa enajenación o cesión, la constancia de pago del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles ante la autoridad competente.

Artículo 1.3.3.1.11. Agentes retenedores del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles. Son agentes retenedores del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles:

1. Los notarios;

Continuación del Decreto "Por medio del cual se reglamenta el artículo 512-22 del Estatuto Tributario, y se adiciona el Capítulo 1 del Título 3 de la Parte 3 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016 Único Reglamentario en Materia Tributaria".

2. Los administradores de las fiducias;
3. Los administradores de los fondos de capital privado o de los fondos de inversión colectiva.

Artículo 1.3.3.1.12. Porcentaje de Retención en la fuente del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles. La retención en la fuente a título del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles se practicará en un porcentaje equivalente al cien por ciento (100%) del valor del impuesto.

Artículo 1.3.3.1.13. Retención y pago del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles. El impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles, previamente recaudado por los agentes retenedores, será declarado y pagado por estos mismos, en el formulario de retención en la fuente que para tal fin adopte la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales –DIAN.

A la retención en la fuente prevista en el artículo 512-22 del Estatuto Tributario, y en este artículo, le serán aplicables, en lo que resulte compatible, las disposiciones del Estatuto Tributario.

La declaración y pago de la retención en la fuente del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles por parte de los agentes retenedores, dará lugar al cumplimiento de las obligaciones formales y sustanciales correspondientes. Por lo anterior, los enajenantes o cedentes no deberán declarar el impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles.

En los casos en que no haya agente retenedor, el pago del impuesto al consumo de bienes inmuebles se deberá realizar mediante el recibo oficial de pago (Formulario 490) y éste dará lugar al cumplimiento de las obligaciones formales y sustanciales correspondientes. Por lo anterior, enajenantes o cedentes no deberán declarar el impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles.

Artículo 1.3.3.1.14. Obligaciones de los agentes retenedores del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles. Son obligaciones de los agentes retenedores del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles, las siguientes:

1. 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.
2. Actualizar el Registro Único Tributario –RUT, en los casos en que haya lugar.
3. Efectuar la retención en la fuente en los términos de este capítulo.
4. 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.
5. 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.
6. Suministrar toda la información requerida por Unidad Administrativa Especial de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN.

Continuación del Decreto "Por medio del cual se reglamenta el artículo 512-22 del Estatuto Tributario, y se adiciona el Capítulo 1 del Título 3 de la Parte 3 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016 Único Reglamentario en Materia Tributaria".

7. 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 cesión.

Artículo 1.3.3.1.15. No obligados a presentar la declaración de retención en la fuente del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles. 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.

Artículo 1.3.3.1.16. Incumplimiento de las obligaciones sustanciales y formales de los agentes retenedores. 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 III del Libro quinto del Estatuto Tributario y lo establecido en el Código Penal.

Artículo 1.3.3.1.17. Aplicación de las exclusiones del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles de que tratan el inciso primero y los parágrafos 2 y 3 del artículo 512-22 del Estatuto Tributario. Para efectos de la aplicación de las exclusiones del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles de que tratan el inciso 1 y los parágrafos 2 y 3 del artículo 512-22 del Estatuto Tributario, deberá presentarse ante el correspondiente agente retenedor o autoridad competente, la totalidad de los siguientes documentos, según el caso:

1. Cuando se trate de predios rurales destinados a actividades agropecuarias:
 - 1.1. Certificado suscrito por las partes en el que se haga constar bajo la gravedad de juramento, que al momento de la enajenación el bien inmueble califica dentro de la categoría de predio rural de que trata el artículo 33 de la Ley 338 de 1997 y está destinado exclusivamente a las actividades señaladas en la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU), Sección A, división 01 o las normas que las sustituyan o modifiquen.
 - 1.2. Certificado catastral emitido por el Instituto Agustín Codazzi o por las oficinas de catastro correspondientes, y
 - 1.3. 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 salvos correspondientes, se deberá anexar el del periodo anterior.

2. Cuando se trate de predios destinados a la ejecución de proyectos de vivienda de interés social y/o prioritario:
 - 2.1. 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 de interés social y/o prioritario. La falsedad en la destinación del inmueble objeto de la exclusión del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles dará lugar a las sanciones penales y tributarias correspondientes.

Continuación del Decreto "Por medio del cual se reglamenta el artículo 512-22 del Estatuto Tributario, y se adiciona el Capítulo 1 del Título 3 de la Parte 3 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016 Único Reglamentario en Materia Tributaria".

En los casos en los que aplique esta exclusión, los agentes retenedores deberán reportar dentro de la Información Exógena del año correspondiente estas operaciones.

- 2.2. 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 salvos correspondientes, se deberá anexar el del periodo anterior.

De no presentarse los documentos descritos en este artículo, el respectivo agente retenedor o autoridad competente se abstendrá de realizar la enajenación del inmueble, o cesión de los derechos fiduciarios o las participaciones de los fondos que no cotizan en bolsa, como excluidos del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles.

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

Artículo 1.3.3.1.18. Aplicación de las exenciones del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles de que trata el parágrafo 4 del artículo 512-22 del Estatuto Tributario.

Para efectos de la aplicación de la exención del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles de que trata el parágrafo 4 del artículo 512-22 del Estatuto Tributario, deberá presentarse ante el correspondiente agente retenedor o autoridad competente, la totalidad de los siguientes documentos, según el caso:

1. Cuando el adquirente, directo o a través de un tercero, de los bienes inmuebles destinados para equipamientos colectivos de interés público social, sea una entidad estatal:
 - 1.1. Certificación suscrita por las partes, en la que se haga constar bajo la gravedad de juramento, que el bien inmueble será destinado para equipamientos colectivos de interés público social.
 - 1.2. Certificación de la entidad estatal adquirente, donde conste la destinación del bien inmueble y la calidad en la que actúa el otorgante de la misma.
2. Cuando el adquirente de los bienes inmuebles destinados para equipamientos colectivos de interés público social sea una entidad sin ánimo de lucro que cumpla los requisitos para tener derecho al régimen tributario especial y que el bien se dedique y utilice exclusivamente a los proyectos sociales y actividades meritorias:
 - 2.1. Certificación suscrita por las partes, en la que se haga constar bajo la gravedad de juramento, que el bien inmueble será destinado para equipamientos colectivos de interés público social.
 - 2.2. El acto administrativo en firme por medio del cual la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN reconoce al adquirente del bien inmueble como entidad perteneciente al Régimen Tributario Especial, si fue calificada en el año que realiza la adquisición del bien inmueble.

En los demás casos deberán adjuntar el formato de solicitud de permanencia y/o actualización, según sea el caso, en el Régimen Tributario Especial debidamente presentado ante la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y

Continuación del Decreto "Por medio del cual se reglamenta el artículo 512-22 del Estatuto Tributario, y se adiciona el Capítulo 1 del Título 3 de la Parte 3 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016 Único Reglamentario en Materia Tributaria".

Aduanas Nacionales -DIAN, para el año que realizan la adquisición del bien inmueble.

- 2.3. Copia del Registro Único Tributario –RUT del adquirente, donde conste inscrita la responsabilidad 04 – Régimen Tributario Especial del impuesto sobre la renta y complementarios.
- 2.4. Un certificado suscrito por su representante legal o quien haga sus veces, en el que se haga constar bajo la gravedad de juramento que los bienes inmuebles destinados para equipamientos colectivos de interés público o social serán dedicados y utilizados exclusivamente a los proyectos sociales y actividades meritorias.

De no presentarse las pruebas descritas en este artículo, el respectivo agente retenedor o autoridad competente se abstendrá de realizar la transferencia del inmueble, o la cesión de los derechos fiduciarios o las participaciones de los fondos que no cotizan en bolsa, como exentos del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles.

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

Artículo 1.3.3.1.19. Conservación de documentos. El agente retenedor correspondiente o autoridad competente, deberá conservar una copia de los documentos que comprueban la exclusión o exención del impuesto durante el término establecido en el artículo 632 del Estatuto Tributario.

Artículo 1.3.3.1.20. El comprobante de pago de la cancelación del valor del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles. El comprobante de pago, emitido por el correspondiente agente retenedor, de que tratan los artículos anteriores, deberá protocolizarse con la escritura pública respectiva o conservarse en el respectivo expediente de cesión de derechos fiduciarios o participaciones de fondos que no cotizan en bolsa.

Artículo 1.3.3.1.21. Tratamiento aplicable a las operaciones gravadas con el impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles realizadas entre la entrada en vigencia de la Ley 1943 de 2018 y la promulgación de este decreto. A las operaciones gravadas realizadas entre la entrada en vigencia de la Ley 1943 de 2018 y la promulgación de este Decreto les serán aplicables las siguientes reglas:

1. Quienes hayan efectuado operaciones gravadas con el impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles y hayan pagado el impuesto en un recibo oficial de pago formulario 490, con anterioridad a la entrada en vigencia de este Decreto, sin haber relacionado dicho recibo de pago con una declaración tributaria, deberán adicionar a la escritura pública o contrato correspondiente la constancia de pago del recibo oficial.

Lo anterior constituirá prueba suficiente de la presentación y pago del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles. Lo anterior sin perjuicio de las facultades de fiscalización propias de la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN.

2. Quienes hayan efectuado operaciones gravadas con el impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles, y no hayan pagado el impuesto en un recibo oficial de pago formulario 490, podrán a partir de la entrada en vigencia de este decreto, pagar el impuesto correspondiente ante el respectivo agente retenedor, quien deberá declararlo

Continuación del Decreto "Por medio del cual se reglamenta el artículo 512-22 del Estatuto Tributario, y se adiciona el Capítulo 1 del Título 3 de la Parte 3 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016 Único Reglamentario en Materia Tributaria".

y pagarlo en la declaración de retención en la fuente correspondiente al periodo siguiente.

Parágrafo. Para efectos de lo establecido en este artículo, la constancia de pago del recibo oficial formulario 490, será prueba suficiente ante las oficinas de registro de instrumentos públicos.

Artículo 1.3.3.1.22. Abuso en materia tributaria. Conforme con lo previsto en el artículo 869 del Estatuto Tributario y en este decreto, la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales –DIAN podrá recharacterizar o reconfigurar toda operación o serie de operaciones que constituyan abuso en materia tributaria y, consecuentemente, desconocer sus efectos.

Artículo 1.3.3.1.23. Vigencia y derogatorias. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y adiciona el Capítulo 1 del Título 3 de la Parte 3 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016 del Decreto Único en Materia Tributaria.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D. C.,

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

ALBERTO CARRASQUILLA BARRERA



Bogotá,

SOPORTE TÉCNICO

RESPONSABLES: MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO - U.A.E
DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES –DIAN.

1. PROYECTO DE DECRETO

Se propone reglamentar el artículo 21 de la Ley 1943 de 2018, norma que incluye el artículo 512-22 del Estatuto Tributario, y se adiciona el Capítulo 1 del Título 3 de la Parte 3 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016 del Decreto Único en Materia Tributaria

2. ANÁLISIS DE LAS NORMAS QUE OTORGAN LA COMPETENCIA

El presente Decreto se expedirá en uso de las facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en los numerales 11 y 20 del artículo 189 de la Constitución Política, y en desarrollo del artículo 21 de la Ley 1943 de 2018.

3. VIGENCIA DE LA LEY O NORMA REGLAMENTADA

Los numerales 11 y 20 del artículo 189 de nuestra Constitución Política se encuentran vigentes, así como el artículo 21 de la Ley 1943 de 2018.

4. DISPOSICIONES DEROGADAS, SUBROGADAS, MODIFICADAS, ADICIONADAS O SUSTITUIDAS.

Considerando la inclusión del artículo 512-22 del Estatuto Tributario, establecida por el artículo 21 de la Ley 1943 de 2018, se hace necesario adicionar el Capítulo 1 del Título 3 de la Parte 3 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria.

5. ANTECEDENTES Y RAZONES DE OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA QUE JUSTIFICAN SU EXPEDICIÓN.

Para efectos de la aplicación del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles, es necesario reconocer que no hay enajenación para efectos fiscales en las fusiones y escisiones adquisitivas y reorganizativas en los términos de los artículos 319-4 y 319-6 del Estatuto Tributario.



Así mismo, es necesario reconocer que el artículo 319 del Estatuto Tributario establece que en el caso de aportes a sociedades nacionales no hay enajenación, lo cual también es aplicable al impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles.

Que el artículo 512-22 del Estatuto Tributario, adicionado por el artículo 21 de la Ley 1943 de 2018, incluye dentro del hecho generador del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles *“la enajenación a cualquier título de bienes inmuebles incluidas las realizadas mediante las cesiones de derechos fiduciarios o fondos que no cotizan en bolsa”*.

Que acorde con lo expuesto en el considerando anterior, el hecho generador del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles comprende las cesiones de derechos fiduciarios o las cesiones de fondos que no cotizan en bolsa, concepto dentro del cual se encuentran comprendidas las cesiones de participaciones en los fondos que no cotizan en bolsa.

Que la transferencia del dominio limitada en los contratos de fiducia mercantil sobre inmuebles, conforme con lo previsto en los artículos 1242 y 1244 del Código de Comercio, es un hecho a considerar para efectos de la causación del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles. En consecuencia, se requiere precisar que los aportes de bienes inmuebles a estos vehículos no causan el impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles cuando la transferencia del dominio se encuentre limitada.

Que cuando los aportes de bienes inmuebles a los fondos que no cotizan en bolsa tengan la misma característica prevista en el considerando anterior, no se causará el impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles.

Que el artículo 512-22 del Estatuto Tributario, adicionado por el artículo 21 de la Ley 1943 de 2018, reconoce que no hay hecho generador del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles, cuando las enajenaciones a cualquier título se realicen mediante la cesión de derechos fiduciarios o fondos que coticen en bolsa.

Que el artículo 512-22 del Estatuto Tributario establece como responsable del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles, al vendedor o cedente por hacer parte de la operación en la cual se presenta la configuración del hecho generador, porque es necesario establecer las características de dicha responsabilidad.

Que el artículo 512-22 del Estatuto Tributario, reconoce que el impuesto deberá ser recaudado en su totalidad mediante el mecanismo de retención en la fuente, sin establecer las características y sujetos del mecanismo de retención en la fuente, por

lo que se



requiere precisar dichos aspectos.

Que el artículo 512-22 del Estatuto Tributario, reconoce que el adquirente del bien inmueble podrá reconocer como mayor valor del costo del activo el valor del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles sin precisar que este será el responsable económico del mismo.

Que el artículo 512-22 del Estatuto Tributario y sus parágrafos, establecen las exclusiones y exenciones aplicables al impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles, sin precisar el procedimientos y requisitos necesarios para su aplicación. En consecuencia, se requiere precisar los procedimientos y requisitos aplicables.

Que el artículo 512-22 del Estatuto Tributario, entró en vigencia el 28 de diciembre de 2018, por lo cual es necesario reglamentar el tratamiento aplicable a las enajenaciones, a cualquier título, o cesiones gravadas con el impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles que se hayan realizado entre la entrada en vigencia del artículo de la referencia y este Decreto.

En estos términos, es necesario definir: i) la aplicación de los artículos 319, 319-4 y 319-6 en el impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles; ii) el tratamiento en el impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles en la cesión de derechos fiduciarios y de fondos que no cotizan en bolsa; iii) el tratamiento en el impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles en la cesión de fondos que cotizan en bolsa; iv) el tratamiento de los aportes de bienes inmuebles a fiducias y fondos que no cotizan en bolsa; v) el concepto de equipamientos colectivos para efectos de la exención de que trata el parágrafo 4 del artículo 512-22 del Estatuto Tributario; vi) las entidades estatales para efectos de la exención de que trata el parágrafo 4 del artículo 512-22 del Estatuto Tributario; vii) el precio de venta para la determinación de la base gravable del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles; viii) la responsabilidad de los vendedores o cedentes del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles; ix) la responsabilidad económica del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles; x) el recaudo del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles; xi) los agentes retenedores del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles; xii) el porcentaje de retención en la fuente del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles; xiii) la retención y pago del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles; xiv) las obligaciones de los agentes retenedores del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles; xv) los no obligados a presentar la declaración de retención en la fuente del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles, xvi) el incumplimiento de las obligaciones sustanciales y formales de los agentes retenedores; xvii) la aplicación de las exclusiones del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles de que tratan el inciso primero y los parágrafos 2 y 3 del artículo 512-22 del Estatuto Tributario; xviii) la aplicación de las exenciones del



impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles de que trata el parágrafo 4 del artículo 512-22 del Estatuto Tributario; xix) la conservación de documentos; xx) el comprobante de pago de la cancelación del valor del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles; xxi) el tratamiento aplicable a las operaciones gravadas con el impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles realizadas entre la entrada en vigencia de la Ley 1943 de 2018 y la promulgación de este decreto y xxii) abuso en materia tributaria.

6. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL RESPECTIVO ACTO Y LOS SUJETOS A QUIENES VA DIRIGIDO.

Los enajenantes, a cualquier título, de bienes inmuebles o cedentes de derechos fiduciarios o participaciones en fondos que no cotizan en bolsa, que no se encuentren expresamente excluidos o exentos en el artículo 512-22 del Estatuto Tributario.

Así mismo, serán asignados como agentes retenedores del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles los notarios o los administradores de las fiducias, de los fondos de capital privado o de los fondos de inversión colectiva en el momento de la enajenación del inmueble.

7. VIABILIDAD JURÍDICA

Es viable, pues que no contraviene ninguna disposición de rango constitucional ni legal y se expide en virtud de las facultades otorgadas al Presidente de la República, tal como indicó en el punto No. 2 de esta norma.

El numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, dispone que: "Corresponde al Presidente de la República como Jefe de Estado, Jefe de Gobierno y Suprema Autoridad Administrativa: (...) 11. Ejercer la potestad reglamentaria, mediante la expedición de los decretos, resoluciones, y órdenes necesarios para la cumplida ejecución de las leyes."

La potestad reglamentaria es una facultad constitucional propia del Presidente de la República que lo autoriza para expedir normas de carácter general destinadas a la ejecución y cumplimiento de la ley. Esta facultad se caracteriza por ser una atribución constitucional inalienable, intransferible, inagotable, pues no tiene plazo y puede ejercerse en cualquier tiempo, e irrenunciable, porque es un atributo indispensable para que la administración cumpla con su función de ejecutar la ley.

8. IMPACTO ECONÓMICO SI FUERE EL CASO (Deberá señalar el costo o ahorro, de la implementación del respectivo acto).



No aplica.

9. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

No aplica

10. IMPACTO MEDIOAMBIENTAL

No aplica

11. CONSULTAS

No aplica

12. PUBLICIDAD

Es necesario precisar que este proyecto de decreto fue publicado anteriormente dándole cumplimiento a las disposiciones de técnica normativa previstas en el Decreto 1081 de 2015, modificado por el Decreto 270 de 2017, y los artículos 3 y 8 de la Ley 1437 de 2011.

Sin embargo, considerado el volumen de comentarios recibidos por parte de la sociedad civil, fue necesario realizar cambios sustanciales al texto del proyecto de decreto.

En esta medida, se propone para publicación este nuevo texto del proyecto de decreto por un término de cinco (5) días calendario con el objetivo de cumplir con las disposiciones de técnica normativa antes mencionadas.

LILIANA ANDREA FORERO GOMÉZ

Directora de Gestión Jurídica

U.A.E. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales –DIAN

Proyectó: Juan Pablo Robledo