

Memorando Concepto 1223 2013IE22385

FECHA Bogotá D.C., 29 de agosto de 2013

PARA EDUARDO SALAMANCA SOLANO

Profesional Especializado de la Oficina de Información Tributaria

Dirección Distrital de Impuestos - Secretaría Distrital de Hacienda

DE MANUEL SALVADOR AYALA ADIES

Subdirector Jurídico Tributario (E.)

De conformidad con el artículo 30 del Decreto Distrital 545 del 29 de diciembre de 2006, compete a este Despacho interpretar de manera general y abstracta la aplicación de las normas tributarias distritales, manteniendo la unidad doctrinal de la Dirección Distrital de Impuestos.

CONSULTA

Solicita el consultante se revise el Concepto 1016 del 11 de marzo de 2004, particularmente en lo que se refiere al numeral 7 del mismo de tal manera que no se tenga en cuenta el parágrafo segundo del artículo 2 del Acuerdo 105 de 2003 para definir que es un predio financiero, sino que se atenga a la realidad de la actividad desarrollada en el predio, de acuerdo con la definición que el mismo Acuerdo trae."

RESPUESTA

Es procedente informarle, que los conceptos emitidos por este Despacho no responden a la solución de casos particulares y concretos, pues éstos son discutidos en los procesos de determinación que se adelantan a los contribuyentes en donde se determina de manera particular la situación fiscal real del sujeto pasivo; por consiguiente, bajo éstos parámetros se absolverá la consulta formulada de manera general.

El Acuerdo Distrital 105 de diciembre 29 de 2003, "Por el cual se adecuan las categorías tarifarias del impuesto predial unificado al Plan de Ordenamiento Territorial y se establecen y racionalizan algunos incentivos.", contempla:

"Artículo 1°, Categorías Tarifarias del Impuesto Predial Unificado. Se aplicarán las siguientes definiciones de categorías de predios para el impuesto predial unificado, adecuadas a la estructura del Plan de Ordenamiento Territorial.

1. **Predios residenciales.** Son predios residenciales los destinados exclusivamente a la vivienda habitual de las personas.
2. **Predios comerciales.** Son predios comerciales aquellos en los que se ofrecen, transan o almacenan bienes y servicios.
3. **Predios financieros.** Son predios financieros aquellos donde funcionan establecimientos de crédito, sociedades de servicios financieros, sociedades de capitalización, entidades aseguradoras e intermediarios de seguros y reaseguros, conforme con lo establecido en el Capítulo I del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero. (...)"

Así mismo, la norma precitada en su artículo 2°, Parágrafo segundo, establece las reglas a aplicar cuando los predios son sometidos a usos mixtos:

"Los predios en que se desarrollen usos mixtos y dentro de ellos se encuentren los usos relacionados a continuación, aplicarán la tarifa que corresponda a cada uno de ellos en el siguiente orden: dotacional con cualquier otro uso aplica tarifa dotacional, industrial con cualquier otro uso excepto dotacional, aplica tarifa industrial, comercial con cualquier otro uso excepto dotacional o industrial aplica tarifa comercial, residencial con depósitos y parqueaderos aplica tarifa residencial."

Como se observa en la norma pre transcrita, no se contempla el uso de predio financiero en combinación con las otras categorías establecidas, razón por la cual la Subdirección Jurídico Tributaria en uso de las facultades de interpretación y fijación de líneas doctrinarias que le confiere el artículo 30 del Decreto Distrital 545 del 29 de diciembre de 2006, profirió el Concepto 1016 del 11 de marzo de 2004, dando interpretación a la norma para establecer la tarifa a aplicar en aquellos eventos en los cuales un predio financiero compartiera uso con un predio dotacional, industrial, comercial o residencial, concluyendo:

"Se concluye entonces que ante la presencia de usos mixtos en donde se encuentren vinculados predios de uso financiero, el resultado de tarifa a aplicar será el siguiente

Predio Financiero	Otro Uso en suelo rural o urbano	Tributa como
Financiero	Dotacional	Dotacional
Financiero	Industrial	Industrial
Financiero	Comercial	Comercial
Financiero	Residencial	Financiero

Como corolario de lo anterior tenemos que si un predio en donde funciona una entidad financiera es considerado un predio comercial, de tarifa especial, si el mismo se ubica en uso mixto con un predio de característica dotacional, tributará como dotacional, o si se ubica en un predio de uso mixto con otro de característica industrial, tributará como industrial, pues es la regla general, así mismo

si el uso financiero se aplica con otro predio de característica comercial, la tarifa a aplicar será la comercial, operando la tarifa financiera solamente en los casos que este uso se complemente con uno de carácter residencial, el cual al no tener uso exclusivamente residencial, no se configura en este rango, debiendo tributar entonces como predio financiero.”

Ahora bien, el Plan de Ordenamiento Territorial clasifica los predios en los cuales se prestan servicios financieros y donde funcionan cajeros automáticos dentro de los predios comerciales, así:

1. SERVICIOS					
USOS ESPECIFICOS		ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES	
1.1 EMPRESARIALES	A) SERVICIOS FINANCIEROS	CASAS MATRICES DE: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Fiducia, Crédito, Seguros, Cooperativas.	Metropolitana	Zona se servicios Empresariales. Zonas especiales de servicios(6) Área de Actividad Central en: Sectores H, L, M (6)	(9) En estructuras diseñadas para el uso (6) La ficha normativa selecciona los usos específicos permitidos y determina las restricciones e localización y funcionamiento.
		SUCURSALES DE: Corporaciones, Bolsa, Crédito, Seguros, Cooperativas, Casas de cambio	Urbana	Zona se servicios Empresariales. Zonas de comercio cualificado,. Zonas de comercio Aglomerado, Zonas Industriales, Zonas especiales de servicios(6), Zonas delimitadas de Comercio y servicios de las Zonas Residenciales, Áreas de Actividad Central en: Sector B (2, 6) Sectores H, L, M (6) Núcleos Funcionales (6)	(6) La ficha normativa selecciona los usos específicos permitidos y determina las restricciones de localización y funcionamiento.
1.1 EMPRESARIALES		Cajeros Automáticos	Zonal	Zona se servicios Empresariales. Zonas de comercio cualificado,. Zonas de comercio Aglomerado, Zonas Industriales, Zonas especiales de servicios, Zonas delimitadas de Comercio y servicios de las Zonas Residenciales, Áreas de Actividad: Localización dispersa cumpliendo restricciones de la ficha reglamentaria.	

Siendo la clasificación contemplada por el Plan de Ordenamiento Territorial - Anexo 2 Clasificación de los usos del suelo, pre-transcrita, el soporte jurídico del numeral 7 del Concepto en cuestión, no encuentra esta Subdirección justificación para que los predios financieros que funcionan conjuntamente con el uso residencial, tributen como financiero, siendo que la clasificación del anexo 2 del POT, cataloga a los predios que prestan servicios financieros y donde funcionan cajeros automáticos en el “Capítulo II COMERCIO Y SERVICIO” por lo tanto, se hace necesario para esta Subdirección modificarlo en lo atinente al establecimiento de la tarifa con la cual deben tributar los predios financieros cuando comparten un predio en el que se desarrolla otro uso, de la siguiente manera:

Categorías Tributaria	Otras Categorías Tributarias en suelo rural o urbano	Tributa como
Financiero	Dotacional	Dotacional
Financiero	Industrial	Industrial
Financiero	Comercial	Comercial
Financiero	Residencial	Comercial

Así las cosas, como regla general, los predios donde se desarrollen usos mixto, financiero (para estos efectos, entiéndase comercial) y residencial, tributarán con la tarifa correspondiente a predios comerciales, con las siguientes excepciones:

- 1.) Los predios ubicados en estratos 1 y 2, que cumplan con los requisitos para tributar en el sistema simplificado de pagos, establecido en el artículo 2 del Acuerdo 77 del 2002 y cuya área destinada al comercio sea igual o inferior a 30 M2, tributarán aplicando la tarifa residencial, del dos (2) por mil, de conformidad con lo establecido en el artículo 1° del Acuerdo 185 de 2005, del siguiente tenor literal.

“Artículo 1°. Ampliación beneficio Tributario para predios de estratos 1 y 2. Los predios en donde se desarrollen exclusivamente usos mixtos, comercial y residencial con un área dedicada al comercio no superior a 30 m2, ubicados en estratos 1 y 2, y que cumplan con los demás requisitos para tributar en el sistema simplificado de pagos, establecido en el artículo 2 del Acuerdo 77 del 2002, pagarán mediante este sistema simplificado de pago, como residencial con la tarifa del dos (2) por mil y aplicarán todas las disposiciones allí contenidas.

Parágrafo: No podrán aplicar al anterior beneficio los predios que se encuentren ubicados en las categorías de usos definidas por el Departamento Administrativo de Catastro Distrital como comercio en corredor comercial.

- 2.) Los predios ubicados en el estrato 3, con un avalúo catastral inferior a \$66.968.000, (año base 2013, actualizado por el Decreto 177 de 2011- 2.495 UVT) en los cuales se desarrollen usos mixtos residencial y comercial, y cuya área dedicada al comercio no supere los 30 m2, tributarán como residencial de acuerdo con la tarifa asignada por el Acuerdo Distrital 105 de 2003, en razón a lo contemplado en el Acuerdo No. 295 de 2007, que reza:

Artículo 1°. Los predios en donde se desarrollen exclusivamente usos mixtos, comercial y residencial con un área dedicada al comercio no superior a 30 m2 y avalúo catastral inferior a \$49.891.000 (año base 2006) ajustables anualmente según la metodología legal vigente, ubicados en estratos 3, recibirán tratamiento como residencial con la tarifa asignada por el Acuerdo 105 de 2003 y demás normas aplicables vigentes sobre la materia.

Es preciso advertir en primer lugar, que el beneficio contemplado en los numerales 1 y 2 de las excepciones a la regla general mencionada, no aplica para los predios que se encuentren ubicados en las categorías de usos definidas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, como comercio en corredor comercial, y, en segundo lugar, que cuando en el predio

funcione exclusivamente un establecimiento de crédito, una sociedad de servicios financieros, una sociedad de capitalización, una entidad aseguradora e intermediaria de seguros y reaseguros, conforme con lo establecido en el Capítulo I del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, se aplicará la tarifa correspondiente a la categoría de predios financieros, es decir, el 15 por mil.

Ahora bien, la Constitución Política se refiere en sus artículos 150, 189 y 335 a la actividad financiera, pero no define en qué consiste, razón por la cual la Corte Constitucional se ha pronunciado para precisar este concepto, exponiendo en la Sentencia C-041/06, Magistrada Ponente, Dra. Clara Ines Vargas Hernández, lo siguiente:

“Para definir el concepto de actividad financiera, el legislador puede acudir a diversos criterios. Uno de ellos es el criterio material, que mira a la naturaleza misma de la actividad; desde este punto de vista, por ejemplo, podría decirse que actividad financiera es la que se desenvuelve a través de la intermediación. Podría también utilizar elementos definitorios positivos o negativos, es decir podría señalar operaciones jurídicas que considera que constituyen actividad financiera, y otras que no considera como tales. Otro de los criterios a que podría acudir el legislador para definir la actividad financiera, sería uno de naturaleza orgánica, a partir del cual podría considerar como financiera la actividad de ciertos entes jurídicos previamente definidos legalmente.”

De lo anterior se colige que para establecer la categoría tarifaria del impuesto predial de los predios financieros se tiene en cuenta el criterio material, es decir, el desarrollo de la actividad financiera y no la propiedad que de dicho predio ostente una Entidad de carácter financiero. Por lo tanto, los predios cuyo titular del dominio sea una entidad financiera en la que no se desarrolle actividades financieras sino otros usos (donacional, industrial residencial, etc.), tributarán con la tarifa que le corresponde a estas categorías tarifarias.

En estos términos este concepto modifica el Concepto No. 1016 del 11 de marzo de 2004 y todos los demás que le sean contrarios.

