

6.2. Subdirección de Fortalecimiento Institucional Territorial



Radicado: 2-2020-000410

Bogotá D.C., 8 de enero de 2020 07:18

Doctora
Ana María Eraso Castillo
Profesional Líder Impuesto de Registro
Oficina de Impuesto Vehicular y Registro
Gobernación de Nariño
anaeraso@narino.gov.co

Radicado entrada 1-2019-116460
No. Expediente 11918/2019/RPQRSD

Asunto : Oficio No. 1-2019-116460 del 18 de diciembre de 2019
Tema : Impuesto de Registro
Subtema : Actos gravados

Cordial saludo Doctora Eraso:

Mediante escrito radicado en el buzón de atención al cliente de este Ministerio con el número y fecha del asunto, haciendo referencia a una escritura en la que se realiza una compraventa parcial de un inmueble, enajenándose determinado porcentaje, reservándose el vendedor el dominio del porcentaje restante, solicita *“informar si en una venta parcial de un inmueble se debe cobrar el acto de declaración de parte restante”*.

Sea lo primero anotar que los pronunciamientos de esta Dirección se emiten en los términos y con los estrictos alcances de los artículos 14-2 y 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por lo que la respuesta es general, no tiene efectos obligatorios ni vinculantes, y no compromete la responsabilidad de este Ministerio.

De conformidad con el artículo 226 de la Ley 223 de 1995, el hecho generador del impuesto de registro *“Está constituido por la inscripción de actos, contratos o negocios jurídicos documentales en los cuales sean parte o beneficiarios los particulares y que, de conformidad con las disposiciones legales, deban registrarse en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos o en las Cámaras de Comercio”*. En esa línea, el artículo 4º de la Ley 1579 de 2012 establece que están sujetos a registro en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos *“a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles (...)”*.

Por su parte, el parágrafo 1º del artículo 16 de la Ley 1579 de 2012, establece que *“En tratándose de segregaciones o de ventas parciales deberán identificarse el predio de mayor extensión así*

como el área restante, con excepción de las entidades públicas que manejan programas de titulación predial. También se verificará el pago de los emolumentos correspondientes por concepto de los derechos e impuesto de registro”; de lo que se colige que en presencia de ventas parciales, como la de la consulta, el registrador debe identificar el área restante y verificar el pago por concepto de derechos e impuesto de registro.

Conforme con el anterior contexto normativo emerge claro que la escritura de compraventa parcial es un acto sujeto a registro y por consiguiente su inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos se constituye en hecho generador del impuesto de registro.

Ahora bien, en lo que hace a la naturaleza del área restante en el marco del impuesto de registro, a juicio de esta Dirección no se trata de un contrato accesorio sino más bien de una cosa de la naturaleza del contrato entendidas éstas como aquellas “que no siendo esenciales en él, se entienden pertenecerle, sin necesidad de una cláusula especial”, pues resulta apenas natural que transfiriéndose el dominio de una parte del inmueble, se genere un área restante sobre la cual el vendedor se reserva el derecho de dominio.

En ese orden de cosas, desde nuestra óptica, en presencia de una escritura pública de compraventa parcial de un inmueble se generan dos actos sujetos a registro, de una parte el registro de la transferencia del dominio de la parte vendida al comprador, y de otra el registro del área restante a favor de vendedor. Siendo ello de esa manera, consideramos que resulta aplicable la regla establecida en el inciso segundo del artículo 2.2.2.2. del Decreto Único Tributario 1625 de 2016, según el cual “Cuando un mismo documento contenga diferentes actos sujetos a registro, el impuesto se liquidará sobre cada uno de ellos, aplicando la base gravable y tarifa establecidas en la ley”.

Siguiendo ese hilo conductor, respecto del primero de los actos sujetos a registro, toda vez que hay transferencia del dominio, se trata de un acto con cuantía por lo que la base gravable de conformidad con el artículo 229 de la Ley 223 de 1995 “Está constituida por el valor incorporado en el documento que contiene el acto, contrato o negocio jurídico” teniendo en cuenta la regla establecida en el inciso final de dicho artículo en concordancia con el artículo 2.2.2.4 del Decreto Único Tributario 1625 de 2016¹. En lo que hace al registro del área restante, consideramos que se trata de un acto sin cuantía pues no incorpora un derecho apreciable pecuniariamente.

Cordialmente

LUIS FERNANDO VILLOTA QUIÑONES

Subdirector de Fortalecimiento Institucional Territorial
Dirección General de Apoyo Fiscal

ELABORÓ: César Escobar Pinto

¹ Artículo 2.2.2.4. Base gravable respecto de inmuebles. Para efectos de lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 229 de la Ley 223 de 1995, se entiende que el acto, contrato o negocio jurídico se refiere a inmuebles cuando a través del mismo se enajena o transfiere el derecho de dominio. En los demás casos la base gravable estará constituida por el valor incorporado en el documento, de conformidad con lo dispuesto en el inciso primero del mismo artículo.

Ministerio de Hacienda y Crédito Público

Código Postal 111711

PBX: (571) 381 1700

Atención al ciudadano (571) 6021270 - Línea Nacional: 01 8000 910071

atencioncliente@minhacienda.gov.co

Carrera 8 No. 6C- 38 Bogotá D.C.

www.minhacienda.gov.co