



Ministerio de Hacienda y Crédito Público

DECRETO

()

Por el cual se adiciona unos artículos al Capítulo 6 Título 1 de la Parte 3 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016 del Decreto Único en Materia Tributaria.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA,

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los numerales 11 y 20 del artículo 189 de la Constitución Política, y en desarrollo de los artículos 420, 468-1 y 496 del Estatuto Tributario, y

CONSIDERANDO:

Que el Gobierno Nacional expidió el Decreto 1625 de 2016, Decreto 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 la Ley 1819 de 2016 en su artículo 173 modificó el artículo 420 del Estatuto Tributario estableciendo como hechos sobre los que recae el impuesto a las ventas la venta de bienes corporales muebles e inmuebles.

Que la Ley 1819 de 2016 en su artículo 185 modificó el artículo 468-1 del Estatuto Tributario contemplando que se encuentran gravados con el Impuesto sobre la Ventas a la tarifa del 5%, la primera venta de unidades de vivienda nueva cuyo valor supere las 26.800 UVT, incluidas las realizadas mediante cesiones de derechos fiduciarios por montos equivalentes.

Que la Ley 1819 de 2016 en su artículo 194 modificó el artículo 496 del Estatuto Tributario adicionando un párrafo en el cual establece que

"... El impuesto sobre las ventas descontable para el sector de la construcción sólo podrá contabilizarse en el período fiscal correspondiente a la fecha de su causación o en cualquiera de los dos períodos inmediatamente siguientes y solicitarse como descontable en el período fiscal en el que ocurra la escrituración de cada unidad inmobiliaria privada gravada con dicho impuesto.

El impuesto sobre las ventas descontable debe corresponder proporcionalmente a los costos directos e indirectos atribuibles a las unidades inmobiliarias gravadas.

Continuación del Decreto "Por el cual se adiciona al Capítulo 6 Título 1 de la Parte 3 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016 del Decreto Único en Materia Tributaria"

El Gobierno Nacional reglamentará los mecanismos de control para la correcta imputación del mismo como descontable."

Que de acuerdo con la norma mencionada, el impuesto sobre las ventas descontable debe corresponder proporcionalmente a los costos directos e indirectos atribuibles a las unidades inmobiliarias gravadas, razón por la cual es necesario que el gobierno nacional reglamente los mecanismos de control para la correcta imputación del IVA como descontable.

Que en cumplimiento del Decreto 1081 de 2015, modificado por el Decreto 270 de 2017, y los artículos 3 y 8 de la Ley 1437 de 2011, 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 de los artículos 1.3.1.6.14, 1.3.1.6.15, 1.3.1.6.16, 1.3.1.6.17 y 1.3.1.6.18 al Capítulo 6 Título 1 de la Parte 3 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016 del Decreto Único en Materia Tributaria. Adiciónese los artículos 1.3.1.6.14, 1.3.1.6.15, 1.3.1.6.16, 1.3.1.6.17 y 1.3.1.6.18 al Capítulo 6 Título 1 de la Parte 3 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016 del Decreto Único en Materia Tributaria

"Artículo 1.3.1.6.14. DEFINICIÓN DE UNIDAD INMOBILIARIA GRAVADA PARA EFECTOS DEL IVA. Para efectos del impuesto sobre las ventas se considera unidad inmobiliaria gravada, la vivienda nueva cuyo valor total sea superior a 26.800 UVT compuesta por las áreas privadas, las áreas comunes de uso exclusivo y la parte proporcional de las áreas comunes.

Parágrafo 1. Para la determinación del valor de la unidad inmobiliaria gravada a que hace referencia el presente artículo, se tendrá en cuenta el valor de las áreas privadas y de las áreas comunes de uso exclusivo, que sean objeto de escrituración, así sea en forma separada

Parágrafo 2. Para efectos de la exclusión del IVA de que trata el parágrafo transitorio del artículo 468-1 del Estatuto Tributario, solo se tendrá como beneficiario de la exclusión del IVA para quien realice la primera suscripción con la entidad constructora a través de los siguientes negocios jurídicos, así: el contrato de preventa, documento de separación, encargo de preventa, promesa de compraventa, documento de vinculación al fideicomiso y/o escritura de compraventa antes del 31 de diciembre del 2017, certificado por notario público.

Artículo 1.3.1.6.15. OPORTUNIDAD DE LOS DESCUENTOS ATRIBUIBLES A LA VENTA DE BIENES CORPORALES INMUEBLES GRAVADOS. El impuesto sobre las ventas descontable, en la venta de la primera unidad de vivienda nueva cuyo valor

Continuación del Decreto "Por el cual se adiciona al Capítulo 6 Título 1 de la Parte 3 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016 del Decreto Único en Materia Tributaria"

supere las 26.800 UVT, incluidas las realizadas mediante cesión de derechos fiduciarios por montos equivalentes, podrán solicitarse como descontable en el período fiscal en el que ocurra la escrituración de cada unidad inmobiliaria privada gravada con dicho impuesto o en cualquiera de los dos períodos inmediatamente siguientes

El contribuyente deberá demostrar a través de los registros contables, el control de detalle y el reporte de conciliación fiscal de que trata el Artículo 1.7.1. del decreto 1625 de 2016 del Decreto Único en Materia Tributaria, que los impuestos descontables no fueron tratados como inventario, costo o deducción en el impuesto sobre la renta y complementarios en los años gravables anteriores y en el año objeto de devolución.

Artículo 1.3.1.6.16. IMPUESTOS DESCONTABLES EN LA ADQUISICIÓN DE BIENES O SERVICIOS QUE CONSTITUYEN COSTOS ATRIBUIBLES A LAS UNIDADES INMOBILIARIAS GRAVADAS. Son impuestos descontables en la adquisición de bienes o servicios que constituyen costos atribuibles a las unidades inmobiliarias gravadas, los soportados y discriminados en:

1. Facturas de venta o documentos equivalentes,
2. Declaraciones de importación o documentos de tráfico postal y
3. El originado en el IVA retenido en servicios gravados en el territorio nacional contratados con personas o entidades sin residencia o domicilio en el país.

Parágrafo 1: El proveedor del bien o prestador del servicio ubicado en el territorio nacional debe estar inscrito en el Registro Único Tributario -RUT como responsable de Impuesto sobre las Ventas del Régimen Común en la fecha de expedición de la factura o documento equivalente.

Parágrafo 2: El impuesto descontable en la adquisición de bienes y servicios que constituyan costos atribuibles a las áreas comunes, se imputarán proporcionalmente de acuerdo con el coeficiente de área privada de la unidad inmobiliaria gravada que figure en la respectiva escritura pública de venta.

Artículo 1.3.1.6.17. LIMITACION DE IMPUESTO DESCONTABLES EN LA ADQUISICIÓN DE BIENES O SERVICIOS QUE CONSTITUYEN COSTOS ATRIBUIBLES A LAS UNIDADES INMOBILIARIAS GRAVADAS. El impuesto sobre las ventas descontable en la adquisición de bienes o servicios que constituyen costos atribuibles a las unidades inmobiliarias gravadas debe corresponder proporcionalmente a los costos directos e indirectos atribuibles a las unidades inmobiliarias gravadas, sin que en ningún caso sea objeto de descuento el IVA en la adquisición de bienes o servicios que no configuren costo o gasto, de conformidad el Capítulo II, del Título I del Estatuto Tributario.

Artículo 1.3.1.6.18. MECANISMOS DE CONTROL PARA LA CORRECTA IMPUTACIÓN DE LOS IMPUESTOS DESCONTABLES EN LA VENTA DE UNIDADES INMOBILIARIAS GRAVADAS. Los responsables en la venta de unidades inmobiliarias gravadas cuyo valor supere 26.800 UVT, incluidas las realizadas mediante cesiones de derechos fiduciarios por montos equivalentes, deberán cumplir los siguientes requisitos para la procedencia de los impuestos descontables:

Continuación del Decreto "Por el cual se adiciona al Capítulo 6 Título 1 de la Parte 3 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016 del Decreto Único en Materia Tributaria"

1. Tener licencia de construcción expedida por parte de la autoridad competente de acuerdo con las disposiciones que regulen la materia.
2. Elaborar, por cada centro de costos de cada uno de los proyectos de unidades inmobiliarias gravadas nuevas cuyo valor supere 26.800 UVT, un presupuesto de costos de obra por capítulos, subcapítulos e ítems, en el que se refleje la cantidad y el valor de los bienes y servicios que destinen al proyecto, en forma separada de los que destinen a otras actividades o proyectos, así como la información que permita verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este decreto. En proyectos que se desarrollen por etapas de construcción será necesario llevar centros de costos por cada una de dichas etapas.
3. Registrar ante la Unidad Administrativa Especial – Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, el proyecto de construcción de vivienda gravada aprobado por la autoridad competente con el correspondiente plan de costos por capítulos, subcapítulos, ítems y unidades de obra.
4. Identificar en su contabilidad el valor del impuesto sobre las ventas descontable correspondiente a cada unidad inmobiliaria gravada vendida, el valor de la venta y el impuesto sobre las ventas generado.
5. Elaborar una relación de los impuestos descontables por unidad inmobiliaria gravada vendida, que contenga:
 - 5.1 Número de identificación tributaria -NIT del proveedor o prestador del servicio o el número de identificación de tributaria del país de origen, cuando se trate de importaciones o servicios gravados en el territorio nacional contratados con personas o entidades sin residencia o domicilio en el país.
 - 5.2 Nombres y apellidos o razón social del proveedor o prestador del servicio.
 - 5.3 País de residencia o domicilio del proveedor o prestador del servicio
 - 5.4 Número de factura o documento equivalente que da derecho al costo.
 - 5.5 Fecha de la factura o documento equivalente.
 - 5.6 Valor total del impuesto sobre las ventas facturado.
 - 5.7 Monto del impuesto sobre las ventas imputable a la unidad inmobiliaria gravada.

Parágrafo 1. Para efecto de lo dispuesto en el numeral 3 del presente artículo, la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, prescribirá la forma y las especificaciones técnicas del servicio informático electrónico, con el cual se registrarán los proyectos de construcción, sus adiciones y modificaciones, de acuerdo con lo previsto en el artículo 631-3 del Estatuto Tributario.

Parágrafo 2. Cuando las facturas o documentos equivalentes y demás soportes de los costos e impuestos descontables imputables a las unidades inmobiliarias gravadas, se expidan a nombre de un tercero que actúa por cuenta y a nombre del responsable del impuesto sobre las ventas, será dicho tercero el obligado a entregarle copia de la relación señalada en el numeral 5 y al cumplimiento de los controles establecidos en el presente artículo. "

Continuación del Decreto "Por el cual se adiciona al Capítulo 6 Título 1 de la Parte 3 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016 del Decreto Único en Materia Tributaria"

Artículo 2. Vigencia. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación, adiciona los artículos 1.3.1.6.14, 1.3.1.6.15, 1.3.1.6.16, 1.3.1.6.17 y 1.3.1.6.18 al Capítulo 6 Título 1 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., a los

EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO,

MAURICIO CÁRDENAS SANTAMARÍA

Soporte Técnico

Área responsable: UAE - Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales

1. Proyecto de Decreto

Por el cual se adiciona unos artículos al Capítulo 6 Título 1 de la Parte 3 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016 del Decreto Único en Materia Tributaria, el cual quedará así

2. Análisis de las normas que otorgan la competencia

Las facultades que otorgan la competencia para la expedición del presente decreto están otorgadas por lo dispuesto en los numerales 11 y 20 del artículo 189 de la Constitución Política, y en desarrollo de los artículos 420, 468-1 y 496 del Estatuto Tributario.

3. Vigencia de la ley o norma

Los artículos 420, 468-1, 490 y 496 del Estatuto Tributario.

4. Disposiciones derogadas, subrogadas, modificadas, adicionadas o sustituidas

N/A

5. Antecedentes y razones de oportunidad y conveniencia que justifican su expedición

La ley 1819 de 2016 modificó el artículo 420 del Estatuto Tributario estableciendo como hecho generador de IVA la venta de bienes corporales muebles e inmuebles, así mismo modificó el artículo 468-1 del estatuto tributario gravando a la tarifa del 5% la venta de la primera unidad de vivienda nueva que supere los 26.800 UVT. En ese mismo sentido se modificó el artículo 496 del mismo estatuto estableciendo que solo podrán ser tomado como descontables el valor proporcional a los costos directos e indirectos atribuibles a las unidades inmobiliarias gravadas. Razón por la cual se hace necesario reglamentar los procedimientos para la aplicación de estas normas.

6. Ámbito de aplicación y sujetos a quienes va dirigido

A todos los contribuyentes del Impuesto sobre las Ventas que venda o adquieran vivienda nueva que supere los 26.800 UVT.

7. Viabilidad jurídica

El proyecto de decreto es viable, pues no contraviene disposición de rango constitucional ni legal y se expide en virtud de las facultades otorgadas al Presidente de la República, tal como se precisó en el punto 2 de este soporte técnico.

8. Impacto económico

El proyecto de decreto no genera impacto económico.

9. Disponibilidad presupuestal

No aplica

10. Impacto medioambiental o sobre el patrimonio cultural de la Nación

Con la expedición de este decreto no se genera impacto medioambiental sobre el patrimonio cultural de la Nación, razón por la cual no aplica este criterio.

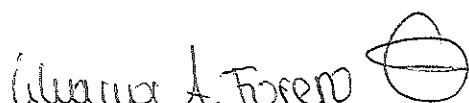
11. Consultas

No aplica

12. Publicidad

El proyecto de decreto se publica para comentarios en la página web del Ministerio de Hacienda entre el 14 de febrero al 2 de marzo del 2018.

EL PROYECTO CUMPLE CON LAS DIRECTRICES DE TÉCNICA NORMATIVA
PREVISTAS EN EL DECRETO 1081 DE 2015: SI X NO


Liliana Andrea Forero Gómez

Dirección Jurídica

Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

Proyecto. LAP