



## Documento **TRIBUTAR-io**

14 de diciembre de 2018

Número 689

Redacción: J. Orlando Corredor Alejo

**Síganos en twitter: @ocorredoralejo**

### **HAY QUE SEGUIR AFINANDO TEMAS ESENCIALES DE LA REFORMA NUEVAMENTE EL IMPUESTO AL CONSUMO DE INMUEBLES**

**S**e conoció el día de ayer la ponencia a segundo debate que sería presentada a discusión en esta etapa del proceso de estudio y aprobación de la ley de financiamiento. En ella se evidencian cambios importantes, como es el caso del impuesto al consumo en la enajenación de bienes inmuebles. Se extiende el impuesto a toda enajenación y a todo tipo de bien inmueble, con excepciones de los predios rurales destinados a actividades agropecuarias con valor superior a \$900 millones.

Esta norma, definitivamente, tiene que pulirse en los siguientes elementos:

Dice la propuesta de norma que el responsable del impuesto será el vendedor y a renglón seguido dice que su pago se hará efectivo mediante el mecanismo de retención. En este sentido, pareciera como si se quisiera gravar al vendedor, cuando el impuesto al consumo debe gravar al que consume, es decir, al que compra. La norma indica que el impuesto hará parte del costo para el comprador lo que sería indicativo de que el vendedor recauda y paga la retención y el comprador debe poner el recurso para ese pago. Realmente, lo que se estila en este caso es que el notario recaude el impuesto de manos del comprador al momento de hacer la escritura de enajenación, igual que ocurre hoy con la retención en la fuente.

Por otro lado, se requiere una regla de transición que deje a salvo del impuesto todas aquellas promesas de enajenación debidamente suscritas y legalizadas antes de terminar el año. Hoy se están negociando muchos inmuebles que serán escriturados en 2019 o posteriores, que de no aclararse la regla, quedarían sujetos al impuesto.

Al extenderse el impuesto a todo tipo de inmuebles hay que considerar hechos particulares que afectarán de vuelta al mismo Estado como es el caso de adquisición de predios para proyectos de infraestructura (vías 4G, centrales hidroeléctricas y Transmilenio, por ejemplo). Si se cobra el INC sobre estos predios, de inmediato los concesionarios repetirán su valor por cambio tributario al contratante estatal. Eso hay que evitarlo.

Si bien se trata de un impuesto al consumo y casi nadie repara en ello, el impuesto debería ser progresivo y no proporcional. Por ello, la tarifa no debería ser del 2% sino que debería iniciar en un nivel más bajo para ir subiendo según el valor del inmueble. No hace sentido constitucional que el impuesto grave por igual a quienes compran una propiedad de \$1.000 millones con quienes compren una



propiedad de \$100.000 millones. Se dice que el que compra por más paga más, pero en los impuestos con tarifa proporcional esa regla no es cierta, porque el que compra por mayor valor paga el mismo impuesto (2%) del que compra por menor valor.

**TRIBUTAR ASESORES SAS**, Empresa Colombiana líder en soluciones y servicios tributarios, autoriza reproducir, circular y/o publicar este documento excepto con fines comerciales. La autorización que se otorga, exige que se haga completa publicación tanto del contenido del documento como del logotipo, nombre y eslogan de la empresa que lo emite.

**Lo que se escribe en este documento es de carácter eminentemente analítico e informativo. Por tanto, de manera alguna comporta un asesoramiento en casos particulares y concretos ni tampoco garantiza que las autoridades correspondientes compartan nuestros puntos de vista.**