

# TRIBUTAR ASESORES LTDA

EMPRESA COLOMBIANA LIDER EN SOLUCIONES Y SERVICIOS TRIBUTARIOS

## Documentos **TRIBUTAR-ios**

Febrero 11 de 2008

FLASH 267

Redacción: J. Orlando Corredor Alejo

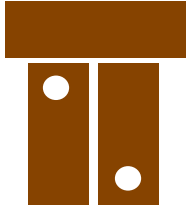
**TRIBUTAR ASESORES LTDA**, Empresa Colombiana líder en soluciones y servicios tributarios, autoriza reproducir, circular y/o publicar este documento excepto con fines comerciales. La autorización que se otorga, exige que se haga completa publicación tanto del contenido del documento como del logotipo,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

### EFFECTOS CONTABLES Y TRIBUTARIOS DE LA CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN

La contribución especial por valorización (de moda en estos días por su recaudo en la ciudad capital), es un importante mecanismo de financiación de obras públicas cuyas referencias histórico legislativas datan del año 1921, cuando a través de la ley 25, se creó un “impuesto” por valorización consistente en una *“contribución sobre las propiedades raíces que se beneficien con la ejecución de obras de interés público local.”* Posteriormente, bajo el estado de sitio decretado en el año 1966, el gobierno del entonces presidente Guillermo León Valencia, emitió el decreto 1604 de 1966 a través del cual además de convertir dicho impuesto en “contribución”, la extendió a todas las obras de interés público que ejecutara la nación, los departamentos, el Distrito especial de Bogotá, los municipios y cualquier otra autoridad de derecho público, y que beneficiaran a la propiedad inmueble. Esa norma transitoria de estado de sitio fue acogida como legislación permanente por medio de la ley 48 de 1968 y posteriormente, el código de régimen político y municipal contenido en el decreto 1333 de 1986, recogió la citada normatividad en sus artículos 234 y subsiguientes.

Es usual que las entidades públicas apelen, por tanto, al cobro de la contribución por valorización. Es el caso, por ejemplo, de las corporaciones autónomas regionales, las que han sido autorizadas para cobrar la contribución por valorización que se derive por las obras que ejecuten. De la misma manera, el sistema de transporte masivo de pasajeros contenido en la ley 86 de 1989 autorizó el cobro de valorización para financiar las obras correspondientes, tal como sucedió con el metro de Medellín.

En fin, no se trata de un tributo extraño o inusual sino, más bien, por el contrario, bastante generalizado y frecuente, que podemos definir como un gravamen real que recae sobre los propietarios inscritos de bienes inmuebles que se benefician con la ejecución de obras de interés público que ejecute la nación, los departamentos, los municipios, los distritos especiales y demás autoridades o entidades de derecho público. Porque es un gravamen real sobre la propiedad inmueble es que su liquidación debe ser inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria, generándose la prohibición



# TRIBUTAR ASESORES LTDA

EMPRESA COLOMBIANA LIDER EN SOLUCIONES Y SERVICIOS TRIBUTARIOS

para los registradores de instrumentos públicos, de registrar escritura pública alguna que se relacione con los bienes afectos a la contribución, hasta tanto no sea pagada la contribución y se ordene por la autoridad competente, el levantamiento del registro.

Con todo, lo que inspira este documento no es hacer un estudio de la naturaleza de la contribución, sino determinar su tratamiento de cara a la contabilidad y al impuesto de renta, haciendo propio el momento de causación y pago en la ciudad capital. Veamos:

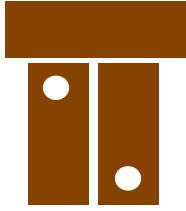
Dispone el artículo 67 del ET que el costo de los bienes inmuebles que se tengan como parte de las existencias (inventarios) está constituido por el valor de adquisición, el costo de las construcciones y mejoras y *“las contribuciones por valorización del inmueble o inmuebles de que trate”*. Es decir que, para los constructores y/o comercializadores de bienes raíces, la contribución especial debe ser computada como mayor valor del costo fiscal, recuperable, por tanto, al momento de la venta.

Téngase en cuenta, al margen, que la sujeción pasiva de la contribución especial recae en el poseedor inscrito; en consecuencia, si la constructora ha cumplido con la venta, entrega y escrituración registrada del bien, la contribución estará a cargo del nuevo propietario y no de la constructora. En todo caso, el pago de la contribución por valorización debe ser cancelada por el propietario o poseedor inscrito en el registro de matrícula inmobiliaria.

Ahora bien, el artículo 69 del ET, en relación con los bienes inmuebles que sean activos fijos, señala que el costo fiscal estará conformado por el valor de adquisición o el declarado en el año anterior, más las construcciones, mejoras, adiciones y reparaciones, más el costo de las contribuciones por valorización. O sea que, igualmente, la contribución especial por valorización hará parte del costo fiscal del bien inmueble.

Por ende, el monto de la contribución habrá de computárselo como mayor valor del costo fiscal del bien sujeto a la contribución, que en tal condición opera como un reductor de la renta o ganancia ocasional al momento de la enajenación. En otras palabras, la contribución por valorización constituye un costo aceptado expresamente por la normatividad tributaria nacional.

En materia contable, para los constructores, la valorización será mayor valor del costo de la construcción en atención al principio del costo, siendo, en este sentido, uniforme el tratamiento contable y tributario. No así, en cambio, para los sujetos comercializadores y/o para quienes posean los inmuebles como activos fijos, ya que para ellos la contribución no está directamente asociada con la adquisición del bien sino con su venta, debiendo ser contabilizado como un gasto. Gasto que, por supuesto, no es deducible de renta porque tributariamente, como hemos dicho, la partida no es deducción sino costo.



# TRIBUTAR ASESORES LTDA

---

EMPRESA COLOMBIANA LIDER EN SOLUCIONES Y SERVICIOS TRIBUTARIOS

Así las cosas, para los propietarios de inmuebles, distintos de constructores, la contribución será un gasto contable, no deducible de su renta, que deberá ser incorporado como parte del costo fiscal para la declaración de renta, derivándose de ello una diferencia temporal base de impuesto diferido débito.

*\*\*\* Lo que se escribe en este documento es de carácter eminentemente informativo. Por tanto, de manera alguna comporta un asesoramiento en casos particulares y concretos.*