

## **POLÍTICA CONTABLE Y TRIBUTARIA SOBRE BIENES INMUEBLES**

Los bienes inmuebles han sido tradicionalmente en Colombia una oportunidad de inversión de largo plazo de inversionistas y familias. La determinación de su valor en materia tributaria depende de su clasificación como activo fijo o movable establecido en el artículo 60 del Estatuto Tributario.

La importancia de esta definición desde la perspectiva fiscal, es para localizar riesgos de medición de algunas actividades de negocios del sector inmobiliario y constructor donde hay que tener una política contable y tributaria muy clara sobre cuales bienes inmuebles constituyen bancos de tierras como inventarios, cuales son propiedad de inversión exclusivamente para rentar y cuales son para uso propio del negocio como las instalaciones donde funciona la empresa. Podrían separarse jurídicamente para evitar controversias en algunas circunstancias, previo los estudios de conveniencia.

Para valorar los inmuebles como inversión, se mezclaron durante 2013, 2014 y 2015 cuatro asuntos bastante complejos que ponen sobre la mesa varios objetivos posiblemente diferentes: i) La política de NIIF, ii) Impuesto a la riqueza 1 enero del 2015, iii) Declaración de renta 2014 y iv) Estados financieros bajo norma local diciembre 31 de 2014.

Bajo política NIIF, las decisiones de costo revaluado o costo histórico tienen efecto directo sobre el patrimonio de la entidad en el balance de apertura y en períodos futuros incremento en la depreciación en el caso de los bienes inmuebles usados en el negocio como propiedad planta y equipo. Adicionalmente, implica el reconocimiento de impuestos diferidos por las diferencias temporarias que originan las revaluaciones.

Para determinar el valor patrimonial de los inmuebles como activos fijos al 1 de enero de 2015 se deberá tomar el avalúo catastral de 2015 cuando dicho valor sea mayor. En el caso de las personas jurídicas es opcional pero en los no obligados a llevar contabilidad es obligatorio tomar el mayor. (Artículo 277 del Estatuto Tributario).

A diciembre 31 de 2014, el valor patrimonial es el avalúo catastral de dichos bienes señalado normalmente al inicio del período 2014 con la misma regla señalada anteriormente del artículo 277 del Estatuto Tributario.

Finalmente, los estados financieros a diciembre 31 de 2014, los últimos oficiales para el grupo 1, tienen contabilizado valorizaciones, que aunque no tienen efectos fiscales sí serán objeto de comparación con los valores razonables del balance bajo NIIF.

¿Qué tan distantes son los cuatro valores? Es mejor tener una respuesta técnica porque las inconsistencias entre dichas cifras podría ser la clave para una investigación contable y tributaria. Una vez más sugerimos armonizar las políticas contables NIIF, Local y tributaria, con el propósito de tener explicaciones lógicas en balances con diferencias materiales entre unos y otros.

Cordialmente,

GABRIEL VASQUEZ TRISTANCHO  
Columnista Vanguardia Liberal  
Tax Partner – Baker Tilly  
E-mail: [gvasquez@bakertillycolombia.com](mailto:gvasquez@bakertillycolombia.com)  
Bucaramanga, 2 de junio de 2015