

## VIVIENDA CON IVA

Para efectos del IVA se considera unidad inmobiliaria gravada la vivienda nueva cuyo valor supere las 26.800 Unidades de Valor Tributario - UVT (2018: \$ 888.580.800) de conformidad con el valor registrado en la escritura pública.

Lo primero a considerar es que por este precio de venta no se gravaría la vivienda de los estratos bajos sino las de medio y alto. Lo segundo que no interesa la fecha de la promesa de venta, el impuesto se cobra con la escritura pública.

Otro análisis es el efecto económico del IVA. Por una parte, está el cobro de la tarifa del 5% sobre el valor registrado en la escritura pública, el cual lo asume el consumidor final porque una vivienda nueva difícilmente se pudiera considerar insumo de otro bien.

La otra cara es la posibilidad que tiene el constructor de tomar IVA descontable por la adquisición de bienes o servicios que constituyen costos atribuibles a las unidades inmobiliarias gravadas, el cual debe corresponder proporcionalmente a los costos directos e indirectos atribuibles a las mismas.

¿Hasta donde afectaría el mercado inmobiliario este 5%? O como lo están planteando algunos constructores es tomar el valor de los impuestos descontables y trasladar este margen de utilidad como un menor precio del consumidor final, o por lo menos una parte importante del IVA pagado en algunos insumos directos principalmente de la fase de terminados.

Pero lo que queremos llamar la atención en este artículo es el planteamiento de control de costos que exige el Decreto Reglamentario 1096 del 28 de junio de 2018. Los responsables de la venta de unidades inmobiliarias gravadas, deberán entre otras elaborar, por cada centro de costos de cada uno de los proyectos de unidades inmobiliarias gravadas nuevas, cuyo valor supere 26.800 UVT incluidas las realizadas mediante cesiones de derechos fiduciarios por montos equivalentes, 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 capítulo. En proyectos que se desarrollen por etapas de construcción será necesario llevar centros de costos por cada una de dichas etapas.

Como si fuera poco, hay que identificar cada proveedor por cada unidad de vivienda gravada. Para los constructores este requerimiento contable y fiscal es altamente complejo y requerirá una identificación desde la compra de los insumos, de manera separada para las viviendas que sean objeto del IVA.

Cordialmente,

GABRIEL VASQUEZ TRISTANCHO  
Columnista Vanguardia Liberal  
Tax Partner – Baker Tilly  
E-mail: gvasquez@bakertillycolombia.com

Bucaramanga, 11 de julio de 2018