

INMUEBLES INVERSIÓN PREFERIDA DE PERSONAS NATURALES

Las decisiones de inversión en bienes inmuebles por parte de las personas naturales incluyen el momento de la compra, la explotación con rentas bajo la denominación de arrendamiento principalmente y el momento de la venta como parte del proceso.

En cada etapa hay consideraciones muy importantes tanto financieras como tributarias. En la compra juegan variables como el tipo de inmueble, estrato, el monto vs el arriendo más la valorización, el tiempo estimado de posesión de la inversión, entre otras.

El tratamiento fiscal sugerido es como activo fijo, es decir que estos bienes no se tienen para la venta inmediata sino que se compran como inversión. La renta obtenida se computa como ingreso ordinario y se le pueden aplicar las deducciones por mantenimiento de los inmuebles, los intereses si fueron adquiridos a crédito y la depreciación si está obligado a llevar contabilidad la persona natural. La tasa de impuestos a la renta es en promedio del 30%.

Si el bien se vende antes de dos años de su adquisición, la diferencia entre el valor de la venta y el costo de compra es la ganancia que se computa como renta ordinaria y la tarifa promedio de impuesto a la renta es del 30% en promedio.

Si el bien se vende después de dos años de su adquisición, la diferencia entre el valor de la venta y el costo de compra en este evento se computa como ganancia ocasional y la tarifa única es del 10%.

Por tanto, en la planeación tributaria de las inversiones en bienes inmuebles un factor importante es el tiempo de posesión, por cuanto si supera los dos años la tarifa como ganancia ocasional es bastante reducida con relación a la renta ordinaria, baja del 30% al 10%.

Otro elemento en la planeación tributaria con bienes inmuebles es el costo fiscal, que se puede aumentar si se toma como referencia el avalúo catastral. Pero dicho costo basado en el avalúo tiene varias reglas, entre las cuales destacamos que debe ser activo fijo y que debió haber sido declarado en el impuesto predial y/o en la renta en el año anterior al de la enajenación (Artículo 72 Estatuto Tributario Nacional).

No siempre hay declaración de impuesto predial en algunos municipios, por lo tanto es un elemento a verificar por cuanto en la mayoría de los entes territoriales el recibo de cobro de dicho tributo como tal no es una declaración. Los efectos del avalúo son entre otros el aumento del impuesto predial y la renta presuntiva, por lo cual dicha estrategia habrá que revisarla con el ahorro neto de impuestos con la tarifa del 10% por ganancia ocasional.

Cordialmente,

GABRIEL VASQUEZ TRISTANCHO
Columnista Vanguardia Liberal
Tax Partner – Baker Tilly

E-mail: gvasquez@bakertillycolombia.com
Bucaramanga, 27 de julio de 2016