



Subdirección de Gestión Normativa y Doctrina

100208221- 001988

Bogotá, D.C. 13 AGO. 2019

Señor

**DIAN** No. Radicado 000S2019020361  
 Fecha 2019-08-15 01:25:00 PM  
 Remitente Sede NIVEL CENTRAL  
 Depen SUB GES NORMATIVA DOCTRINA  
 Destinatario MARIA VIRGINIA TORRES DE CRISTANCHO  
 Folios 3 Anexos 0



COR-000S2019020361

S. J. D

Ref: Radicado 3569 del 26/07/2019

|                  |  |
|------------------|--|
| Tema             | Impuesto Nacional al Consumo   |
| Descriptores     | Impuesto Nacional al Consumo de Bienes Inmuebles   |
| Fuentes formales | Artículo 512-22 del Estatuto Tributario<br>Artículos 1.3.3.15., 1.3.3.18. 1.3.3.19. y 1.3.3.21. del<br>Decreto 961 de 2019.<br>Artículo 8 de la Ley 1579 de 2012 |

Estimada señora María Virginia:

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 20 del Decreto 4048 de 2008 este Despacho está facultado para resolver las consultas que se formulen sobre la interpretación y aplicación de las normas tributarias, aduaneras y cambiarias, en el marco de la competencia asignada a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

Previo a analizar la consulta planteada, consideramos necesario explicar que, de acuerdo con las competencias funcionales de este despacho los pronunciamientos emitidos en respuesta a peticiones allegadas se resuelven con base a criterios legales de interpretación de las normas jurídicas, los cuales se encuentran consagrados en el Código Civil.

Así mismo, las respuestas emitidas son una adecuación en abstracto de las normas vigentes a situaciones concretas, las cuales no tienen como fin solucionar problemáticas individuales, ni juzgar, valorar o asesorar a otras dependencias, entidades públicas y/o privadas en el desarrollo de sus actividades, funciones y

competencias.

Mediante escrito radicado 2569 del 11 de julio de dos mil diecinueve (2019) esta Subdirección recibió una consulta por medio de la cual se solicita aclarar lo siguiente:

*“1. Se debe entender por bien inmueble el número asignado en el folio de matrícula inmobiliaria teniendo en cuenta que este documento es donde se inscriben los actos, contratos y providencias sujetos a registro, el cual distingue con un código alfanumérico.*

*2. Cuando estamos ante una venta masiva de bienes inmuebles de que trata el artículo 2.5.5.3.1.5. del Decreto 2136 de 205 en que la transferencia del derecho de dominio se realice mediante un acto administrativo y no mediante escritura pública, se debería aplicar para el recaudo del INC lo señalado en el párrafo 2 del artículo 1.3.3.18. del Decreto 961 de 2019, esto es, “... el evento que no exista un agente de retención, el impuesto deberá ser declarado y pagado por el adquirente a través de un recibo oficial de pago formulario 490...”.*

En atención a la consulta, se procede a analizar las siguientes consideraciones tributarias:

#### **1. Pregunta No. 1:**

1.1. El artículo 1.3.3.15. del Decreto 961 de 2019, donde se señala que:

**“ARTÍCULO 1.3.3.15. Precio de venta para la determinación de la base gravable del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles.** *El impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles se aplicará sobre la totalidad del valor de cada inmueble, que supere las 26.800 UVT, incluido en la escritura pública de enajenación, a cualquier título, o en el documento mediante el cual se haga la transferencia del bien inmueble, en los casos en los cuales no medie escritura pública o se pacten valores fuera de ella. En la cesión, a cualquier título, de derechos fiduciarios o participaciones en los fondos que no cotizan en bolsa, el impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles se aplicará sobre la totalidad del valor incluido en el contrato de cesión o documento equivalente, según lo establecido en el artículo 512-22 del Estatuto Tributario. (...)*”.

1.2. Por lo anterior, es necesario precisar que la norma citada establece que el impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles se aplicará sobre la totalidad del valor de cada inmueble, que supere las 26.800 UVT, incluido en la escritura pública de enajenación.

1.3. El artículo 8 de la Ley 1579 de 2012 establece que:

**“Artículo 8°. Matrícula inmobiliaria.** *Es un folio destinado a la inscripción de*

*los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4°, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando.*

*Además, señalará, con cifras distintivas, la oficina de registro, el departamento y el municipio, corregimiento o vereda de la ubicación del bien inmueble y el número único de identificación predial en los municipios que lo tengan o la cédula catastral en aquellos municipios donde no se haya implementado ese identificador.*

*Indicará también, si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos de identificación que puedan obtenerse.*

*En la matrícula inmobiliaria constará la naturaleza jurídica de cada uno de los actos sometidos a registro, así: tradición, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones y otros.”*

- 1.4. En la medida que el artículo 1.3.3.15. del Decreto 961 de 2019 establece que el impuesto se aplicará sobre el valor de cada inmueble, consideramos procedente que cada inmueble sea identificado por el código alfanumérico o complejo numeral establecido en la matrícula inmobiliaria para efectos de determinar, en caso de enajenación, el valor del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles, siempre y cuando haya lugar al mismo en los términos del artículo 512-22 del Estatuto Tributario.

## 2. Pregunta No. 2:

- 2.1. Según lo establecido en el artículo 1.3.3.18. del Decreto 961 de 2019 se establece que:

***“ARTÍCULO 1.3.3.18. Recaudo del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles. El impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles se recaudará a través del mecanismo de retención en la fuente, la cual deberá practicarse previamente a la enajenación del bien inmueble o al registro de la cesión de los derechos fiduciarios o las participaciones en los fondos que no cotizan en bolsa.***

*En los casos de enajenación de inmuebles o cesión de derechos fiduciarios o participaciones de fondos que no cotizan en bolsa, en que no exista un agente de retención, según lo establecido en este decreto, el impuesto deberá ser declarado y pagado por el adquirente a través de un recibo oficial de pago*

formulario 490.

*PARÁGRAFO 1. Una vez pagado el impuesto correspondiente, el agente retenedor expedirá un comprobante de pago, el cual constituirá el documento necesario para perfeccionar la enajenación del inmueble, derechos fiduciarios o participaciones en fondos que no cotizan en bolsa, de conformidad con el inciso 2 del artículo 512-22 del Estatuto Tributario.*

*PARÁGRAFO 2. En los casos que no haya agente retenedor, el adquirente deberá aportar, previa enajenación o cesión, la constancia de pago del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles ante la autoridad competente.*

2.2. De lo anterior es preciso señalar que el impuesto nacional al consumo deberá ser recaudado por el sistema de retención en la fuente. Sin embargo, la norma citada establece que en los “casos que no haya agente retenedor, el adquirente deberá aportar, previa enajenación o cesión, la constancia de pago del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles ante la autoridad competente”.

2.3. Adicionalmente, el artículo 1.3.3.19. del Decreto 961 de 2019 establece que:

*“ARTÍCULO 1.3.3.19. Agentes retenedores del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles. Son agentes retenedores del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles:*

*1. Los notarios;*

*2. Los administradores de las fiducias;*

*3. Los administradores de los fondos de capital privado o de los fondos de inversión colectiva.”*

2.4. En la medida que el artículo 1.3.3.19. del Decreto 961 de 2019 únicamente reconoce como agentes retenedores del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles a: i) los notarios; ii) los administradores de las fiducias y iii) los administradores de los fondos de capital privado o de los fondos de inversión colectiva, es posible reconocer que en los casos en que los bienes inmuebles sean enajenados sin que medie una escritura pública o mediante la cesión de derechos o participaciones en fiducias o fondos que no cotizan en bolsa, no habrá agente retenedor.

2.5. Adicionalmente, el inciso cuarto del artículo 1.3.3.21. del Decreto 961 de 2019 establece que:

*“En los casos en que no haya agente retenedor, el pago del impuesto al*

*consumo de bienes inmuebles se deberá realizar mediante el recibo oficial de pago (Formulario 490) y éste dará lugar al cumplimiento de las obligaciones formales y sustanciales correspondientes.”*

- 2.6. Por lo anterior, en los casos en que la enajenación, a cualquier título, de bienes inmuebles se realice mediante un acto administrativo u cualquier otro acto en el cual no medie uno de los agentes retenedores establecidos en el artículo 1.3.3.19. del Decreto 961 de 2019, deberá aplicarse lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 1.3.3.18. y el inciso cuarto del artículo 1.3.3.21. del Decreto 961 de 2019 para efectos del cumplimiento de las obligaciones formales y sustanciales correspondientes al impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles.

En los anteriores términos se resuelve su consulta, y cordialmente le informamos que tanto la normatividad en materia tributaria, aduanera y cambiaria, como los conceptos emitidos por la Dirección de Gestión Jurídica en estas materias pueden consultarse directamente en nuestra base de datos jurídica ingresando a la página electrónica de la DIAN: <https://www.dian.gov.co> siguiendo íconos “Normatividad” – “Técnica” y seleccionando los vínculos “Doctrina” y “Dirección de Gestión Jurídica”.

Atentamente,



**LORENZO CASTILLO BARVO**

Subdirector de Gestión Normativa y Doctrina (E)

Dirección de Gestión Jurídica

UAE- Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales

Cra. 8 No. 6c-38. Piso 4. Edificio San Agustín.

Bogotá D.C.

Proyectó: Juan Pablo Robledo