

LEY 1943 DE 2018
LEY DE FINANCIAMIENTO
A TENER EN CUENTA LOS NOTARIOS

ESCRITO POR: ANGEL ANDRES TORRES HERNANDEZ. ABOGADO Y CONTADOR PUBLICO, ESPECIALISTA EN DERECHO TRIBUTARIO Y MAGISTER EN DERECHO. CELULAR: 3106327960.

APOYO NOTARIAL – JURIDICO: FERNEY PINEDA RUIZ NOTARIO TERCERO VALLEDUPAR

1. IMPUESTO AL CONSUMO EN LA VENTA DE BIENES INMUEBLES

ARTÍCULO 210 • Adiciónese el artículo 512-22 al Estatuto Tributario, el cual quedará así:

ARTÍCULO 512-22. IMPUESTO NACIONAL AL CONSUMO DE BIENES INMUEBLES. El impuesto nacional al consumo tiene como hecho generador la enajenación, a cualquier título, de bienes inmuebles diferentes a predios rurales destinados a actividades agropecuarias, nuevos o usados, cuyo valor supere las 26.800 UVT, incluidas las realizadas mediante las cesiones de derechos fiduciarios o fondos que no coticen en bolsa.

El responsable del impuesto es el vendedor o cedente de los bienes inmuebles sujetos al impuesto nacional al consumo. El impuesto será recaudado en su totalidad mediante el mecanismo de retención en la fuente. **La retención aquí prevista deberá cancelarse previamente a la enajenación del bien inmueble, y presentar comprobante de pago ante el notario o administrador de la fiducia, fondo de capital privado o fondo de inversión colectiva.**

La tarifa aplicable será del dos por ciento (2%) sobre la totalidad del precio de venta.

PARÁGRAFO 1. Este impuesto, cuya causación es instantánea, no podrá tratarse como impuesto descontable, ni como gasto deducible, pero hará parte del costo del inmueble para el comprador.

PARÁGRAFO 2. Para efectos de este artículo, se entienden por actividades agropecuarias aquellas señaladas en la Clasificación Industrial Internacional Uniforme - CIIU, Sección A, división 01, adoptada en Colombia mediante Resolución de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN.

PARÁGRAFO 3. El impuesto consagrado en el presente artículo no será aplicable a las enajenaciones, a cualquier título, de predios destinados a la ejecución de proyectos de vivienda de interés social y/o prioritario.

PARÁGRAFO 4. Quedan exentos de la tarifa aplicable señalada en presente artículo todos aquellos bienes que se adquieran a cualquier título destinados para equipamientos colectivos de interés público social. Siempre y cuando el comprador sea una entidad estatal o una entidad sin ánimo de lucro que cumpla los requisitos para tener derecho al régimen tributario especial y que el bien se dedique y utilice exclusivamente a los proyectos sociales y actividades meritorias.

COMENTARIOS: Deberán entregar al notario, antes de la extensión de la escritura, el comprobante de pago de la retención en la fuente equivalente al 2% del valor de la enajenación

2. IMPUESTO AL PATRIMONIO

ARTÍCULO 35°. Modifíquese el artículo 292-2 del Estatuto Tributario, el cual quedará así:

ARTÍCULO 292-2. IMPUESTO AL PATRIMONIO - SUJETOS PASIVOS. Por los años 2019, 2020 Y 2021, créase un impuesto extraordinario denominado el impuesto al Patrimonio a cargo de: 1. Las personas naturales, las sucesiones ilíquidas, contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios.

COMENTARIOS: Aplica a los notarios que tienen a 1 de enero de 2019 (es decir a 31 de Diciembre de 2018) un patrimonio líquido superior a 5.000 millones. Entiéndase por patrimonio líquido, la suma de todos sus activos menos los pasivos

3. IMPUESTO DE NORMALIZACION TRIBUTARIA

ARTÍCULO 42°. IMPUESTO COMPLEMENTARIO DE NORMALIZACIÓN TRIBUTARIA - SUJETOS PASIVOS. Créase para el año 2019 el nuevo impuesto de normalización tributaria como un impuesto complementario al impuesto sobre la renta y al impuesto al patrimonio, el cual estará a cargo de los contribuyentes del impuesto sobre la renta que tengan activos omitidos o pasivos inexistentes. El impuesto complementario de normalización se declarará, liquidará y pagará en una declaración independiente, que será presentada el 25 de septiembre de 2019.

PARÁGRAFO. Los contribuyentes del impuesto sobre la renta que no tengan activos omitidos o pasivos inexistentes a 1 de enero de 2019 no serán sujetos pasivos del nuevo impuesto complementario de normalización, salvo que decidan acogerse al saneamiento establecido en el artículo 48 de la presente Ley.

COMENTARIOS: Para aquellos notarios que no han declarado activos o han declarado pasivos inexistentes, pueden normalizar su patrimonio con este impuesto sin que cause diferencia patrimonial. La tarifa es del 13% de los activos dejados de declarar o de los pasivos inexistentes que fueron declarados

ARTÍCULO 48°. SANEAMIENTO DE ACTIVOS. Cuando los contribuyentes tengan declarados sus activos diferentes a inventarios por un valor inferior al de mercado, podrán actualizar su valor incluyendo las sumas adicionales como base gravable del impuesto de normalización.

COMENTARIOS: Así mismo se podrán normalizar con este impuesto los activos ya declarados por debajo de su valor, para efectos de actualizar su costo fiscal

4. MEDIDAS PARA COMBATIR LA EVASION

ARTICULO 53°. Modifíquese el artículo 90 del Estatuto Tributario, el cual quedará así:
ARTÍCULO 90. DETERMINACIÓN DE LA RENTA BRUTA EN LA ENAJENACIÓN DE ACTIVOS Y VALOR COMERCIAL EN OPERACIONES SOBRE BIENES Y SERVICIOS. La renta bruta o la pérdida proveniente de la enajenación de activos a cualquier título, está constituida por la diferencia entre el precio de la enajenación y el costo del activo o activos enajenados.

Cuando se trate de activos fijos depreciables, la utilidad que resulta al momento de la enajenación deberá imputarse, en primer término, a la renta líquida por recuperación de deducciones, depreciaciones o amortizaciones; el saldo de la utilidad constituye renta o ganancia ocasional, según el caso.

El precio de la enajenación es el valor comercial realizado en dinero o en especie. Para estos efectos será parte del precio el valor comercial de las especies recibidas.

Se tiene por valor comercial el señalado por las partes, el cual deberá corresponder al precio comercial promedio para bienes de la misma especie, en la fecha de su enajenación. Esta previsión también resulta aplicable a los servicios.

En el caso de bienes raíces, además de lo previsto en esta disposición, no se aceptará un precio inferior al costo, al avalúo catastral ni al autoavalúo, sin perjuicio de la posibilidad de un valor comercial superior. En los casos en que existan lista de precios, bases de datos, ofertas o cualquier otro mecanismo que permita determinar el valor comercial de los bienes raíces enajenados o transferidos a los contribuyentes deberán remitirse a los mismos. Del mismo modo, el valor de los inmuebles estará conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición, así se convengan o facturen por fuera de la escritura o corresponden a bienes o servicios accesorios a la adquisición del bien, tales como aportes, mejoras, construcciones, intermediación o cualquier otro concepto.

En la escritura pública de enajenación o declaración de construcción las partes deberán declarar, bajo la gravedad de juramento, que el precio incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; en caso de que tales pactos existan, deberá informarse el precio convenido en ellos. En la misma escritura se debe declarar que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma o, de lo contrario, deberá manifestarse su valor. Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto sobre la renta, como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del

notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin perjuicio de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN para determinar el valor real de la transacción.

Los inmuebles adquiridos a través de fondos, fiducias, esquemas de promoción inmobiliaria o semejantes, quedarán sometidos a lo previsto en esta disposición. Para el efecto, los beneficiarios de las unidades inmobiliarias serán considerados como adquirentes de los bienes raíces, en relación con los cuales deberá declararse su valor de mercado.

A partir del 1 de enero de 2019, no serán constitutivos de costo de los bienes raíces aquellas sumas que no se hayan desembolsado a través de entidades financieras.

Cuando el valor asignado por las partes difiera notoriamente del valor comercial de los bienes o servicios en la fecha de su enajenación o prestación, conforme a lo dispuesto en este artículo, el funcionario que esté adelantando el proceso de fiscalización respectivo, podrá rechazarlo para los efectos impositivos y señalar un precio de enajenación acorde con la naturaleza, condiciones y estado de los activos; atendiendo a los datos estadísticos producidos por la Dirección General de Impuestos Nacionales, por el Departamento Nacional de Estadística, por el Banco de la República u otras entidades afines. Su aplicación y discusión se hará dentro del mismo proceso.

Se entiende que el valor asignado por las partes difiere notoriamente del promedio vigente, cuando se aparte en más de un quince por ciento (15%) de los precios establecidos en el comercio para los bienes o servicios de la misma especie y calidad, en la fecha de enajenación o prestación, teniendo en cuenta la naturaleza, condiciones y estado de los activos y servicios.

Sin perjuicio de lo previsto en este artículo, cuando el activo enajenado sean acciones o cuotas de interés social de sociedades o entidades nacionales que no coticen en la Bolsa de Valores de Colombia o una de reconocida idoneidad internacional según lo determine la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN, salvo prueba en contrario, se presume que el precio de enajenación no puede ser inferior al valor intrínseco incrementado en un 30%. Lo anterior sin perjuicio de la facultad fiscalizadora de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN, en virtud de la cual podrá acudir a los métodos de valoración técnicamente aceptados, como el de flujos descontados a valor presente o el de múltiplos de EBITDA.

El mismo tratamiento previsto en el inciso anterior será aplicable a la enajenación de derechos en vehículos de inversión tales como fiducias mercantiles o fondos de inversión colectiva cuyos activos correspondan a acciones o cuotas de interés social de sociedades o entidades nacionales que no coticen en la Bolsa de Valores de Colombia o una de reconocida

idoneidad internacional según lo determine la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN.

COMENTARIOS: Todas las escrituras en las que existan enajenaciones y declaración de construcción, deberán tener el siguiente escrito: **"Declaramos bajo la gravedad del juramento que el precio incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, así mismo declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma. Esta declaración se hace de manera libre y espontánea por parte de nosotros los comparecientes sin responsabilidad alguna por parte del notario"**

En el evento que existan valores diferentes, deberán manifestarlo en la escritura pública.

OJO: si los otorgantes se negaren a realizar dicha declaración, los derechos notariales se liquidarán sobre una base equivalente a **CUATRO VECES el valor incluido en la escritura** y comunicar a la DIAN mediante el siguiente oficio:

Señores
DIAN
E.S.M.

REFERENCIA: REPORTE DE QUE TRATA EL ARTICULO 90 DEL E.T. MODIFICADO POR EL ARTICULO 53 DE LA LEY 1943 DE 2018 (LEY DE FINANCIAMIENTO)

En cumplimiento del artículo antes referenciado, en mi calidad de Notario **XXXXXX**, me permito reportar que en la escritura pública No. XXX de fecha XXXX otorgada den esta Notaria, los comparecientes se abstuvieron de llevar a cabo la declaración bajo la gravedad de juramento de que trata el artículo 53 de la ley 1943 de 2018

Lo anterior para lo de su conocimiento y fines pertinentes

Atentamente

EL NOTARIO

5. RETENCION CUANDO EL COMPRADOR ES PERSONA JURIDICA O SOCIEDAD DE HECHO

ARTÍCULO 57°. Adiciónese un párrafo al artículo 401 del Estatuto Tributario, el cual quedará así:

PARÁGRAFO. Cuando el comprador de un bien inmueble sea una persona jurídica o una sociedad de hecho, la retención en la fuente a título del impuesto sobre la renta constituye un requisito previo para el otorgamiento de la escritura pública o la transferencia de derechos o cuotas representativas de bienes inmuebles.

Para estos efectos, la persona jurídica o sociedad de hecho pagará la retención en la fuente mediante recibo oficial de pago y, posteriormente, imputará dicho pago a la declaración de retención en la fuente correspondiente, de tal forma que el notario o la sociedad administradora de la fiducia o fondo, según el caso, pueda verificar el pago como requisito previo al otorgamiento de la escritura pública o la transferencia de derechos o cuotas.

COMENTARIOS: el parágrafo se adiciona al artículo 401 del ET, a su vez, este artículo debe entenderse sin perjuicio del artículo 398 del ET, es decir de la norma que obliga a los notarios a retener en la enajenación activos fijos cuando vende persona natural, luego entonces a partir del 1 de enero el notario deberán:

- a. Seguir aplicando normalmente la retención en la fuente cuando el vendedor sea una persona natural, indistintamente de quien sea el comprador
- b. Cuando el vendedor sea una persona jurídica y el comprador sea también una persona jurídica o una sociedad de hecho, esta última deberá aportar al notario el recibo oficial de pago en banco donde conste que PAGÓ la retención, dicho recibo se deberá protocolizar en la misma

EL DIA PRIMERO DE ENERO DE 2019, ESTARE COMPLEMENTANDO OTROS ASPECTOS RELEVANTES QUE SE DEBEN TENER EN CUENTA EN EL EJERCICIO DE LA FUNCION NOTARIAL CON LA ENTRADA DEL NUEVO AÑO

Atentamente,

ANGEL TORRES