

7.2.

Radicado: 2-2017-014680

Bogotá D.C., 17 de mayo de 2017 11:25

Señora
LUZMILA RAMIREZ SERNA
luzmilita1642@hotmail.com

Radicado entrada 1-2017-022946
No. Expediente 2281/2017/RPQRSD

Tema: Límites del impuesto Predial Unificado

Respetada señora Luzmila:

En atención a su correo electrónico radicado conforme el asunto mediante el cual consulta sobre la aplicación de los límites en la liquidación del impuesto Predial Unificado, damos respuesta en el ámbito de nuestra competencia y en los términos del artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, es decir de manera general y abstracta, por lo que no tiene carácter obligatorio ni vinculante, y no compromete la responsabilidad del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

En primer lugar es necesario precisar que la Dirección General de Apoyo Fiscal presta asesoría a las entidades territoriales y a sus entes descentralizados en materia fiscal, financiera y tributaria, la cual no comprende el análisis de actos administrativos particulares de dichas entidades, ni la solución directa de problemas específicos, como tampoco la atención a particulares.

De conformidad con el numeral 4 del artículo 313 "*Corresponde a los concejos: ... 4. Votar de conformidad con la Constitución y la ley los tributos y los gastos locales*", de manera que la facultad de adopción y modificación de los tributos en el ámbito municipal radica, por mandato expreso de la norma superior transcrita, de manera exclusiva en la corporación administrativa concejo municipal, siempre en el marco de la Constitución y la Ley.

En ese orden de ideas, los concejos municipales deben establecer las tarifas del impuesto predial unificado conforme los rangos y factores señalados en la ley y para tal efecto deben observarse los parámetros y aspectos contenidos en el artículo 23 de la Ley 1450 de 2011.

Revisemos el contenido del mencionado artículo:

Continuación oficio

ARTÍCULO 23. INCREMENTO DE LA TARIFA MÍNIMA DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO. El artículo 4o de la Ley 44 de 1990 quedará así:

“Artículo 4o. La tarifa del impuesto predial unificado, a que se refiere la presente ley, será fijada por los respectivos Concejos municipales y distritales y oscilará entre el 5 por mil y el 16 por mil del respectivo avalúo.

Las tarifas deberán establecerse en cada municipio o distrito de manera diferencial y progresivo, teniendo en cuenta factores tales como:

- 1. Los estratos socioeconómicos.*
- 2. Los usos del suelo en el sector urbano.*
- 3. La antigüedad de la formación o actualización del Catastro.*
- 4. El rango de área.*
- 5. Avalúo Catastral.*

A la propiedad inmueble urbana con destino económico habitacional o rural con destino económico agropecuario estrato 1, 2 y 3 y cuyo precio sea inferior a ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smlmv), se le aplicará las tarifas que establezca el respectivo Concejo Municipal o Distrital a partir del 2012 entre el 1 por mil y el 16 por mil.

El incremento de la tarifa se aplicará a partir del año 2012 de la siguiente manera: Para el 2012 el mínimo será el 3 por mil, en el 2013 el 4 por mil y en el 2014 el 5 por mil. Sin perjuicio de lo establecido en el inciso anterior para los estratos 1, 2 y 3.

A partir del año en el cual entren en aplicación las modificaciones de las tarifas, el cobro total del impuesto predial unificado resultante con base en ellas, no podrá exceder del 25% del monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior, excepto en los casos que corresponda a cambios de los elementos físicos o económicos que se identifique en los procesos de actualización del catastro.

Las tarifas aplicables a los terrenos urbanizables no urbanizados teniendo en cuenta lo estatuido por la ley 09 de 1989, y a los urbanizados no edificados, podrán ser superiores al límite señalado en el primer inciso de este artículo, sin que excedan del 33 por mil.

PARÁGRAFO 1o. *Para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 44 de 1990, modificado por el artículo 184 de la Ley 223 de 1995, la tarifa aplicable para resguardos indígenas será la resultante del promedio ponderado de las tarifas definidas para los demás predios del respectivo municipio o distrito, según la metodología que expida el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.*

PARÁGRAFO 2o. *Todo bien de uso público será excluido del impuesto predial, salvo aquellos que se encuentren expresamente gravados por la Ley”.*

Con base en lo anterior, considera esta Dirección que la modificación introducida en el artículo 23 de la Ley 1450 de 2011 constituye un incremento de la tarifa mínima del impuesto Predial que deben establecer los concejos municipales, de tal forma que las entidades territoriales que contenían en sus estatutos tributarios tarifas inferiores al 5 por mil, debieron ajustarlas acorde

Continuación oficio

con el incremento contemplado en la ley, observando la gradualidad y las condiciones para su aplicación, lo cual pretendía un mayor recaudo por concepto de impuesto Predial Unificado en consonancia con los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo.

Nótese que el tratamiento para predios cuyo avalúo sea menor a 135 smlm se establece para efectos de permitir una menor tarifa a la mínima, con lo cual, los predios urbanos con destino económico habitacional o rural con destino económico agropecuario estrato 1, 2 y 3 allí contemplados, tributen con tarifas menores al 5 por mil.

Teniendo en cuenta que la modificación en las tarifas significó un incremento en el rango general de tarifas que contemplaba originalmente la Ley 44 de 1990, se estableció un límite en la liquidación del impuesto, consiste en que el valor del impuesto predial liquidado en el año a partir del cual entren en aplicación las nuevas tarifas, no podía tener un incremento mayor al 25% en relación con el monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior. Sin embargo, el mismo artículo 23 citado, definió que el incremento de la tarifa se aplicaría de manera gradual a partir del año 2012 y hasta el 2014, año en el cual la tarifa mínima sería del 5 por mil.

En ese orden de ideas, considera esta Dirección que el límite del 25% en la liquidación del impuesto Predial por efecto del incremento de las tarifas perdió vigencia, toda vez que se cumplió el periodo de gradualidad previsto en el artículo 23 de la Ley 1450 de 2011 para el incremento de tarifas, condición que rige la aplicación del límite.

De acuerdo con lo anterior, para incrementos en la liquidación del impuesto predial unificado por efectos de nuevos avalúos originados en procesos de formación o actualización catastral debe aplicarse el límite previsto en el artículo 6 de la Ley 44 de 1990, según el cual el impuesto resultante con base en el nuevo avalúo no podrá exceder del doble del monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior, a menos que se trate de predios que se incorporen por primera vez al catastro, terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados o predios que figuraban como lotes no construidos y cuyo nuevo avalúo se origina por la construcción o edificación en él realizada.

Cordialmente,

LUIS FERNANDO VILLOTA QUIÑONES

Subdirector de Fortalecimiento Institucional Territorial
Dirección General de Apoyo Fiscal

ELABORÓ: Claudia H Otálora C

Firmado digitalmente por:LUIS VILLOTA QUIÑONES

Subdirector De Fortalecimiento Institucional Territorial

Carrera 8 No. 6 C 38 Bogotá D.C. Colombia

Código Postal 111711

Conmutador (57 1) 381 1700 Fuera de Bogotá 01-8000-910071

atencioncliente@minhacienda.gov.co

www.minhacienda.gov.co



5xcw TrG2 OBdx 2Xs fgEj kVDO /Oc=

Validar documento firmado digitalmente en: <http://sedeelectronica.minhacienda.gov.co>