

7.2.



Radicado: 2-2017-042510

Bogotá D.C., 13 de diciembre de 2017 15:22

Señor
JORGE ARTURO MUÑOZ VIVAS
jorgearturo2011@hotmail.com

Radicado entrada 1-2017-085060
No. Expediente 7929/2017/RPQRSD

Tema: Impuesto Predial Unificado

Respetado señor Muñoz:

En atención a su consulta formulada a través del chat del Ministerio de Hacienda y Crédito público es necesario precisar que de conformidad con el Decreto 4712 de 2008 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. No obstante, 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 relación con el impuesto Predial de los bienes comunes de un conjunto o edificio en régimen de propiedad horizontal, el artículo 16 de la ley 675 de 2001 establece:

Artículo 16. Identificación de los bienes privados o de dominio particular. Los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto.

La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

Continuación oficio

Parágrafo 1°. De conformidad con lo establecido en el inciso 2° del presente artículo, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.

De acuerdo con lo anterior, creemos que lo que la norma dispone, es, que cuando el contribuyente del impuesto predial unificado, paga el valor correspondiente al impuesto del bien privado, está al mismo tiempo cumpliendo la obligación tributaria respecto de los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con la escritura pública de propiedad horizontal, de forma que no hay un doble pago por parte del contribuyente.

De otro lado, la mención a la proporción correspondiente al coeficiente de copropiedad no constituye un nuevo gravamen, pues sigue siendo el mismo impuesto predial unificado que grava el bien privado.

En consecuencia, no debe existir un cobro por concepto del impuesto sobre el bien privado y otro cobro por concepto de impuesto sobre los bienes comunes del edificio. Únicamente habrá lugar al cobro del impuesto sobre el bien privado, en el cual se incorpora el correspondiente al de las áreas comunes.

De conformidad con la Ley 44 de 1990 la base gravable sobre la cual se liquida el impuesto Predial es el avalúo catastral, establecido por la autoridad catastral, o el autoavalúo cuando el municipio o distrito opta por el sistema de autoliquidación del impuesto.

Lo invitamos a consultar nuestros conceptos en la página Web del Ministerio de Hacienda.

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