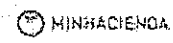


OK- sistema



*Emap*



*SJD*

Subdirección de Gestión Normativa y Doctrina

Bogotá, D.C. 15 MAR. 2018

100208221- 00355

Ref: Radicado 5029 del 21/12/2017

Tema	Impuesto a las ventas
Descriptores	EXCLUSION DEL IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS Exclusion Temporal del Impuesto Sobre las Ventas
Fuentes formales	Artículos 420, 421 y 468-1 del Estatuto Tributario.

Cordial saludo, Sra. Andrea

De conformidad con el artículo 20 del Decreto 4048 de 2008 es función de esta Subdirección absolver de modo general las consultas escritas que se formulen sobre interpretación y aplicación de las normas tributarias de carácter nacional, aduaneras y cambiarias en lo de competencia de esta entidad.

En comienzo es necesario explicar que las facultades de esta dependencia se concretan en la interpretación de las normas atrás mencionadas, razón por la cual no corresponde en ejercicio de dichas funciones prestar asesoría específica para atender casos particulares que son tramitados ante otras dependencias o entidades ni juzgar o calificar las decisiones tomadas en las mismas.

En igual sentido, los conceptos que se emiten por este despacho tienen como fundamento las circunstancias presentadas en las consultas y buscan atender los supuestos de hecho y derecho expuestos en estas; por ello, se recomienda que la lectura del mismo se haga en forma integral para la comprensión de su alcance, el cual no debe extenderse a situaciones diferentes a las planteadas y estudiadas.

1.- En el escrito de la consulta se expone un caso particular y concreto de venta de proyecto de vivienda en estrato 6 con valores superiores a 26.800 UVT u ochocientos millones de pesos y se consulta si en el contexto del artículo 468-1 del Estatuto Tributario, la cesión de contrato a un tercero quedaría gravada con el 5% del IVA, o si por tratarse de un negocio celebrado antes

de 2018 se respeta la exención.

Sobre el particular es necesario explicar que no es posible acceder a sus solicitudes en tanto, no es competencia de este despacho analizar ni estudiar en forma particular las actividades contractuales y operaciones de los contribuyentes con el ánimo de determinar si sobre cada una de ellas procede el impuesto sobre las ventas.

En consecuencia, se atenderá el tema en sentido general para señalar que en la actualidad no existe una norma legal que consagre exclusión o exención en forma expresa para la cesión de contratos que versan sobre inmuebles, los cuales se pueden tipificar como venta de acuerdo con el artículo 421 del Estatuto Tributario. En consecuencia, en forma general se encuentran gravados.

Lo anterior deviene de la regla general de causación del IVA en la venta de bienes inmuebles de conformidad con el literal a) del artículo 420 del Estatuto Tributario modificado por el artículo 173 de la Ley 1819 de 2016 y de los hechos que se consideran venta conforme el artículo 421 ibídem modificado por el artículo 474 de la Ley 1819 de 2016.

El tenor literal de los apartes pertinentes de la norma dispone:

*“Hecho generador del impuesto*

ART. 420.—Modificado. L. 1819/2016, art. 173. Hechos sobre los que recae el impuesto. El impuesto a las ventas se aplicará sobre:

- a) La venta de bienes corporales muebles e inmuebles, con excepción de los expresamente excluidos;
- b) La venta o cesiones de derechos sobre activos intangibles, únicamente asociados con la propiedad industrial;
- c) La prestación de servicios en el territorio nacional, o desde el exterior, con excepción de los expresamente excluidos;
- d) La importación de bienes corporales que no hayan sido excluidos expresamente;
- e) La circulación, venta u operación de juegos de suerte y azar, con excepción de las loterías y de los juegos de suerte y azar operados exclusivamente por internet.

(...)”

ART. 421.—Modificado. L. 1819/2016, art. 174. Hechos que se consideran venta. Para los efectos del presente libro, se consideran ventas:

- a) Todos los actos que impliquen la transferencia del dominio a título gratuito u oneroso de bienes corporales muebles e inmuebles, y de los activos intangibles descritos en el literal b) del artículo 420, independientemente de la designación que se dé a los contratos o negociaciones que originen esa transferencia y de las condiciones pactadas por las partes, sea que se realicen a nombre propio, por cuenta de terceros a nombre propio, o por cuenta y a nombre de terceros;
- b) Los retiros de bienes corporales muebles e inmuebles hechos por el responsable para su uso o para formar parte de los activos fijos de la empresa;
- c) Las incorporaciones de bienes corporales muebles a inmuebles, o a servicios no gravados, así como la transformación de bienes gravados en bienes no gravados, cuando tales bienes hayan

sido creados, contruidos, fabricados, elaborados, procesados, por quien efectúa la incorporación o transformación.

PAR.—No se considera venta para efectos del impuesto sobre las ventas:

- a) La donación efectuada por entidades estatales de las mercancías aprehendidas, decomisadas o abandonadas a favor de la Nación, en los términos de la regulación aduanera vigente;
- b) La asignación de las mercancías decomisadas o abandonadas a favor de la Nación que realicen las entidades estatales, siempre que se requieran para el cumplimiento de sus funciones;
- c) La entrega de las mercancías aprehendidas, decomisadas o abandonadas a favor de la Nación que lleven a cabo entidades estatales con el propósito de extinguir las deudas a su cargo.

2.- Por su parte el numeral 1 del artículo 468-1 del Estatuto Tributario señala como gravada la primera venta, incluidas las realizadas mediante cesiones de derechos fiduciarios por montos equivalentes.

ART. 468-1. Modificado. L. 1819/2016, art. 185. Bienes gravados con la tarifa del cinco por ciento (5%). Los siguientes bienes están gravados con la tarifa del cinco por ciento (5%):

(...)

1. La primera venta de unidades de vivienda nueva cuyo valor supere las 26.800 UVT, incluidas las realizadas mediante cesiones de derechos fiduciarios por montos equivalentes. La primera venta de las unidades de vivienda de interés social, VIS, urbana y rural, y de vivienda de interés prioritario, VIP, urbana y rural, mantendrá el tratamiento establecido en el parágrafo 2º del artículo 850 del estatuto tributario.

(...)

PARÁGRAFO TRANSITORIO: Estará excluida la venta de las unidades de vivienda nueva a que hace referencia el numeral 1º siempre y cuando se haya suscrito contrato de preventa, documento de separación, encargo de preventa, promesa de compraventa, documento de vinculación al fideicomiso y/o escritura de compraventa antes del 31 de diciembre del 2017, certificado por notario público.

Así las cosas, corresponde al contribuyente determinar si se trata de la primera venta de vivienda y si se identifica la operación con la cesión de derechos fiduciarios por montos equivalentes.

Adicionalmente, de acuerdo con el parágrafo transitorio, si es del caso, corresponde verificar si existe contrato de preventa, documento de separación, encargo de preventa, promesa de compraventa, documentos de vinculación al fideicomiso y/o escritura de compraventa, antes del 31 de diciembre de 2017, con la correspondiente certificación de notario.

Lo explicado sin perjuicio de la reglamentación de este tema que adelanta el Gobierno Nacional, la cual se encuentra en proceso mediante proyecto de Decreto "por el cual se adicionan una artículos al Capítulo 6 Título 1 de la parte 3 del libro 1 del Decreto 1625 de 2016 del Decreto Unico Reglamentario en Materia Tributaria", el cual puede ser revisado en la pagina del Ministerio de Hacienda y Crédito Publico, en el siguiente vinculo:

[http://www.minhacienda.gov.co/HomeMinhacienda/faces/Normativamhcop/proyectosdecretos/ProyectoDecreto2018?\\_afz.ctrl-state=sp59jpc1\\_4&\\_afzLoop=244806051283010#!](http://www.minhacienda.gov.co/HomeMinhacienda/faces/Normativamhcop/proyectosdecretos/ProyectoDecreto2018?_afz.ctrl-state=sp59jpc1_4&_afzLoop=244806051283010#!)

En los anteriores términos se absuelve 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 nuestras bases de datos jurídicas ingresando a la página electrónica de la DIAN: <http://www.dian.gov.co> siguiendo el ícono de "Normatividad" – " técnica ", y seleccionando los vínculos "doctrina" y "Dirección de Gestión Jurídica".

Atentamente,

  
**PEDRO PABLO CONTRERAS CAMARGO**  
Subdirector de Gestión Normativa y Doctrina

P/Jmmr R/CNYD