

TRIBUTOS
SOBRE
LA PROPIEDAD RAÍZ
INCLUYE IMPUESTOS
A LA PROPIEDAD HORIZONTAL

2ª EDICIÓN

ACTUALIZADA

ÁLVARO CAMACHO MONTOYA

The logo for Legis, featuring the word "LEGIS" in a bold, serif font, centered between two horizontal wavy lines that resemble stylized waves or a decorative flourish.

ÍNDICE GENERAL

PRESENTACIÓN	vii
PRÓLOGO	ix
INTRODUCCIÓN	xix

CAPÍTULO I

Tributos que gravan la propiedad raíz

A. CLASIFICACIÓN GENERAL	4
1. Tributos	5
a) <i>Impuestos</i>	6
b) <i>Tasas</i>	6
c) <i>Contribuciones</i>	7
2. Medidas complementarias	7
3. Mecanismos de recaudo	7
B. OTRAS CLASIFICACIONES	8
1. Ingresos de origen en la voluntad unilateral del Estado	8
2. Ingresos de origen en el acuerdo de voluntad	8
Sinopsis de tributos sobre la propiedad raíz	10

CAPÍTULO II

El impuesto predial unificado

A. ASPECTOS GENERALES DEL IMPUESTO	13
1. Concepto	13
2. Naturaleza jurídica	19
a) <i>Impuesto de tipo real</i>	19
b) <i>Impuesto de carácter analítico o cedular</i>	21
3. Hecho generador	21

4. Hecho imponible	22
5. Base gravable	22
a) Autoavalúo	22
b) Avalúo catastral	23
c) Autoliquidación	24
6. Período fiscal y causación	25
7. Sujetos pasivos o contribuyentes	26
a) Exclusiones	26
b) Exenciones	27
8. Formulario especial de autoliquidación	29
9. Sanciones	29
10. Tarifas	30
11. Predios comerciales	30
a) Predios comerciales locales y zonales	30
b) Predios comerciales metropolitanos	31
c) Predios mixtos	31
d) Predios industriales	33
Sinopsis del impuesto predial unificado	34
B. ASPECTOS ESPECIALES DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	34
1. Entidades relacionadas con el impuesto predial unificado	34
a) Dirección Distrital de Impuestos	35
b) Departamento Administrativo de Catastro Distrital	35
1) Formación catastral	36
2) Mutación catastral	36
3) Revisión del avalúo catastral	37
c) Departamento Administrativo de Planeación Distrital	38
2. Trámite ante notarios para la enajenación de inmuebles	38
a) Regla general	38
b) Cuando la declaración predial del inmueble se hizo sobre el predio matriz	38
c) Predios excluidos	38
d) Ventas forzadas de inmuebles	39
e) Inmuebles sometidos a propiedad horizontal o escritura de reloteo ..	39
f) Retención del impuesto predial unificado	40
3. Casos en que no opera el límite del incremento del impuesto predial	40

4. Límite del incremento del impuesto predial en el caso de predios exentos en el año anterior	41
5. Autorización para declarar la base gravable del impuesto predial unificado por menor valor	41

CAPÍTULO III

Tributos para la Corporación Autónoma Regional

A. NATURALEZA Y OBJETO	45
B. DENOMINACIÓN Y JURISDICCIÓN TERRITORIAL	46
C. RÉGIMEN TRIBUTARIO	50

CAPÍTULO IV

Gravamen a la plusvalía de bienes inmuebles

A. CONCEPTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA	57
B. NATURALEZA JURÍDICA	58
C. SUJETOS PASIVOS	59
D. HECHO GENERADOR	60
E. BASE GRAVABLE	62
F. MONTO DE LA PARTICIPACIÓN	63
G. EXIGIBILIDAD Y COBRO	64
H. PROCEDIMIENTO	64
I. FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN	65
J. INDEPENDENCIA DE OTROS GRAVÁMENES	66
K. LA PLUSVALÍA Y SU RELACIÓN CON LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN	67
Sinopsis de la participación en la plusvalía	69

CAPÍTULO V

El impuesto de delineación urbana y las tasas de curadores urbanos

A. ASPECTOS GENERALES	73
B. ESTRUCTURA DEL IMPUESTO EN SANTA FE DE BOGOTÁ	75

1. Sujetos pasivos	75
2. Hecho generador	75
3. Base gravable	76
4. Tarifa	79
5. Exenciones	79
C. IMPUESTOS DE DELINEACIÓN, LEGISLACIÓN ANTERIOR Y ACTUAL	80
D. TASAS DE CURADORES URBANOS	80

CAPÍTULO VI

Contribución de valorización

A. GENERALIDADES	85
1. Concepto	85
2. Antecedentes de la contribución por valorización	86
3. Base reajutable	87
B. CLASES DE CONTRIBUCIONES	88
1. Contribución de valorización nacional	88
2. Contribución de valorización departamental	91
3. Contribución de valorización municipal	91
4. Otras contribuciones	91

CAPÍTULO VII

El impuesto de registro y las tasas de registro

A. IMPUESTO DE REGISTRO	95
1. Aspectos generales	95
2. El impuesto de registro y el derecho registral	96
3. Estructura del impuesto	100
a) Hecho generador del impuesto de registro	100
b) Términos	101
c) Base gravable del impuesto de registro	102
d) Tarifa	103
e) Lugar de pago del impuesto	103

<i>f) El impuesto de registro y el impuesto de timbre</i>	104
B. TASAS (DERECHOS) DE REGISTRO	104
C. RECARGO DE REGISTRO	105

CAPÍTULO VIII
Tasas o derechos notariales

A. FE NOTARIAL Y FORMA DE PAGO	109
B. IVA EN LOS DERECHOS NOTARIALES	111
C. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	111

CAPÍTULO IX
Impuesto sobre la renta y retención en la fuente

A. ESTRUCTURA DEL IMPUESTO	115
1. Generalidades	115
2. Realización del ingreso en la enajenación de inmuebles	116
3. Contratos de servicios autónomos	117
4. Inventarios permanentes	119
5. Saneamiento de bienes raíces	120
6. Relación del impuesto predial unificado con el impuesto de renta	121
7. Requisitos para aceptar el avalúo como costo fiscal	122
8. Autoavalúo predial como valor patrimonial en el impuesto de renta	123
9. Impuesto por el sistema de renta presuntiva	123
B. RETENCIÓN EN LA FUENTE DEL IMPUESTO DE RENTA	125
1. Agentes retenedores	125
2. Retención en la enajenación de activos fijos de personas naturales	125
3. Retención en la fuente en el sector constructor	127
4. Anticipos en contratos y retención en la fuente	128
5. Retención en contratos de arrendamiento de inmuebles	128
6. Retención en la fuente por servicios de administración de edificios	128

CAPÍTULO X
Impuesto sobre las ventas (IVA)

A.	ESTRUCTURA DEL IMPUESTO	133
	1. Generalidades	133
	2. Sujetos pasivos	133
B.	IVA EN SECTOR INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR	135
	1. Servicios inmobiliarios	135
	2. Sector de la construcción	137
	a) <i>El IVA y los materiales de construcción</i>	137
	b) <i>El IVA por servicios en los contratos de construcción</i>	139
	c) <i>Impuestos descontables en los contratos de construcción de bien inmueble</i>	141
	d) <i>Contratos de obras públicas y de concesión</i>	141
	e) <i>Retención del IVA para el sector constructor</i>	142
	f) <i>Obligaciones de los responsables del IVA</i>	143

CAPÍTULO XI
Impuesto de timbre

A.	LOS SUJETOS PASIVOS DEL TRIBUTO	147
B.	REGLA GENERAL DE CAUSACIÓN Y TARIFA	147
C.	CLASES DE DOCUMENTOS GRAVADOS	148
D.	EXENCIONES	149
E.	RETENCIÓN EN LA FUENTE EN EL IMPUESTO DE TIMBRE	149
F.	AUTORRETENCIÓN DEL IMPUESTO DE TIMBRE	150
G.	BASE GRAVABLE EN CIERTOS CONTRATOS	150

CAPÍTULO XII
Aspectos tributarios de la propiedad horizontal y de las unidades inmobiliarias cerradas

A.	INTRODUCCIÓN	155
B.	ASPECTOS TRIBUTARIOS	158

1. Impuesto de renta	158
2. Retención en la fuente por servicios de administración de edificios	158
3. Impuesto sobre las ventas IVA y facturación	159
4. Impuesto predial unificado	160
5. Impuesto de industria y comercio	161
6. Contribución de valorización	162
7. Libros de contabilidad	162
8. Revisor fiscal	163
Cuadro resumen	164

CAPÍTULO XIII

Aspectos tributarios especiales de los contratos de administración delegada

A. CONTABILIDAD	169
B. RETENCION EN LA FUENTE DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, IVA Y TIMBRE	169
C. FACTURACIÓN	170
D. IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS, IMPUESTOS DESCONTABLES Y DEVOLUCIONES	170
E. IMPUESTO DE TIMBRE	171

CAPÍTULO XIV

Contribuciones parafiscales, SENA Y FIC

A. GENERALIDADES	175
B. APORTES AL SENA Y APORTES FIC DEL SECTOR CONSTRUCTOR	176
1. Aportes tradicionales al Sena	176
2. Aportes Fic	178
— <i>aportes</i>	178
3. Responsabilidad solidaria por los aportes FIC	179
SUPLEMENTO	183
GLOSARIO	267
ÍNDICE ANALÍTICO	283
BIBLIOGRAFÍA	287