

TRIBUTOS
SOBRE
LA PROPIEDAD RAÍZ

ÁLVARO EDUARDO CAMACHO MONTOYA

LEGIS

ÍNDICE GENERAL

CAPÍTULO I

Tributos que gravan la propiedad raíz

A. CLASIFICACIÓN GENERAL	23
1. Tributos	23
a) <i>Impuestos</i>	23
b) <i>Tasas</i>	24
c) <i>Contribuciones</i>	24
2. Medidas complementarias	25
3. Mecanismos de recaudo	25
B. OTRAS CLASIFICACIONES	25
Sinopsis de tributos sobre la propiedad raíz.....	27

CAPÍTULO II

El impuesto predial unificado

A. ASPECTOS GENERALES DEL IMPUESTO	31
1. Concepto	31
2. Naturaleza jurídica.....	37
a) <i>Impuesto de tipo real</i>	37
b) <i>Impuesto de carácter analítico o cédular</i>	38
3. Hecho generador	38
4. Hecho imponible	39
5. Base gravable.	39
a) <i>Autoavalúo</i>	39
b) <i>Avalúo catastral</i>	39
c) <i>Autoliquidación</i>	40
6. Período fiscal y causación	41

7. Sujetos pasivos o contribuyentes	42
8. Formulario especial de autoliquidación	42
9. Sanciones	43
10. Tarifas	43
a) <i>Predios comerciales locales y zonales</i>	43
b) <i>Predios comerciales metropolitanos</i>	43
Sinopsis del impuesto predial unificado	44
B. ASPECTOS ESPECIALES DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	45
1. Entidades relacionadas con el impuesto predial unificado	45
a) <i>Dirección Distrital de Impuestos</i>	45
b) <i>Departamento Administrativo de Catastro Distrital</i>	45
c) <i>Departamento Administrativo de Planeación Distrital</i>	48
2. Trámite ante notarios para la enajenación de inmuebles	48
a) <i>Regla general</i>	48
b) <i>Cuando la declaración predial del inmueble se hizo sobre el predio matriz</i>	48
c) <i>Predios excluidos</i>	49
d) <i>Ventas forzadas de inmuebles</i>	49
e) <i>Inmuebles sometidos a propiedad horizontal o escritura de reloteo</i>	49
f) <i>Retención del impuesto predial unificado</i>	50
3. Casos en que no opera el límite del incremento del impuesto predial	50
4. Límite del incremento del impuesto predial en el caso de predios exentos en el año anterior	51
5. Autorización para declarar la base gravable del impuesto predial unificado por menor valor	52
6. Exenciones	52

CAPÍTULO III

Tributos para la corporación autónoma regional

A. NATURALEZA Y OBJETO	57
B. DENOMINACIÓN Y JURISDICCIÓN TERRITORIAL	59
C. RÉGIMEN TRIBUTARIO	62

CAPÍTULO IV
Gravamen a la plusvalía de bienes inmuebles

A.	ANTECEDENTES HISTÓRICOS	67
B.	REGLAMENTACIÓN	68
	1. Concepto de la participación en plusvalía	68
	2. Hecho generador	70
	3. Efecto plusvalía	71
	4. Área objeto de la participación en la plusvalía	72
	5. Monto de la participación	72
	6. Procedimiento de cálculo del efecto plusvalía	72
	7. Liquidación del efecto de plusvalía	72
	8. Revisión de la estimación del efecto de plusvalía	73
	9. Exigibilidad y cobro del efecto plusvalía	73
	10. Formas de pago de la participación	74
	11. Participación en plusvalía por ejecución de obras públicas	75
	12. Derechos adicionales de construcción y desarrollo	75
C.	INDEPENDENCIA DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA RESPECTO DE OTROS GRAVÁMENES	76

CAPÍTULO V
El impuesto de delineación urbana

A.	ASPECTOS GENERALES	79
B.	ESTRUCTURA DEL IMPUESTO EN SANTAFÉ DE BOGOTÁ	80
	1. Sujetos pasivos	80
	2. Hecho generador	81
	3. Base gravable	83
	4. Base gravable en las licencias de revalidación	85
	5. Tarifa	86
	6. Exenciones	86
C.	IMPUESTOS DE DELINEACIÓN, LEGISLACIÓN ANTERIOR Y ACTUAL	86

CAPÍTULO VI

El impuesto de industria, comercio y avisos

A. GENERALIDADES	91
1. Concepto	91
2. Sujetos pasivos	91
B. RETENCIÓN DE INDUSTRIA Y COMERCIO EN LOS CONTRATOS DE ARRIENDO	92
1. Concepto de servicio en el impuesto de industria y comercio ...	92
2. Concepto de arrendamiento	93
3. Contratos de arrendamiento en los que existe intermediación ..	94
C. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN	96
1. Retención del impuesto de industria y comercio y contratistas de construcción	96
2. Impuesto de avisos en la construcción	97

CAPÍTULO VII

Contribución de valorización

A. GENERALIDADES	101
1. Concepto	101
2. Antecedentes de la construcción por valorización	102
3. Base reajutable	103
B. CLASES DE CONTRIBUCIONES	104
1. Contribución de valorización nacional	104
2. Contribución de valorización departamental	104
3. Contribución de valorización municipal	104
4. Otras contribuciones	104
C. CONTRIBUCIÓN POR BENEFICIO LOCAL EN SANTAFÉ DE BOGOTÁ	105
1. Distribución de la contribución por beneficio local	105
2. Mecanismo de defensa y discusión ante el IDU	106
3. Competencia para asignar la contribución y para atender consulta y recursos	108
4. Notificación del cobro de valorización por beneficio local	108
5. Consulta de los contribuyentes	108
6. Recursos en la vía gubernativa	109

CAPÍTULO VIII

El impuesto de registro y las tasas de registro

A. IMPUESTO DE REGISTRO	113
1. Aspectos generales	113
2. El impuesto de registro y el derecho registral	114
3. Estructura del impuesto	118
a) <i>Hecho generador del impuesto de registro</i>	118
b) <i>Términos</i>	119
c) <i>Base gravable del impuesto de registro</i>	120
d) <i>Tarifa</i>	121
e) <i>Lugar de pago del impuesto</i>	121
f) <i>El impuesto de registro y el impuesto de timbre</i>	121
B. TASAS (DERECHOS) DE REGISTRO	121
C. RECARGO DE REGISTRO	123

CAPÍTULO IX

Tasas o derechos notariales

A. FE NOTARIAL Y FORMA DE PAGO	127
B. IVA EN LOS DERECHOS NOTARIALES	127
C. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	127

CAPÍTULO X

Contribuciones parafiscales SENA y FIC

A. GENERALIDADES	133
B. APORTES TRADICIONALES AL SENA	134
C. APORTES FIC	136
1. Aportes	136
2. Responsabilidad solidaria por los aportes FIC	136

CAPÍTULO XI

**Impuesto sobre la renta, ajustes por
inflación y retención en la fuente**

A. ESTRUCTURA DEL IMPUESTO	141
1. Generalidades	141
2. Realización del ingreso en la enajenación de inmuebles	142
3. Contratos de servicios autónomos	143
4. Inventarios permanentes	145
5. Costo de los bienes inmuebles que constituyen activos movibles.	147
6. Costo de los activos fijos	147
7. Saneamiento de bienes raíces	148
8. Relación del impuesto predial unificado con el impuesto de renta ..	149
9. Requisitos para aceptar el avalúo como costo fiscal	150
10. Autoavalúo predial como valor patrimonial en el impuesto de renta	151
11. El impuesto de renta y los títulos de participación inmobiliaria	152
12. Impuesto por el sistema de renta presuntiva	154
B. AJUSTES INTEGRALES POR INFLACIÓN	155
1. Comportamiento macroeconómico	156
2. Comportamiento dentro de la empresa	156
3. ¿A quiénes se aplica?	157
4. Ámbito de aplicación	158
a) <i>Inversiones de capital en período improductivo</i>	158
b) <i>Etapa productiva</i>	160
c) <i>Tratamiento a los gastos financieros para la construcción de activos</i>	161
d) <i>Los costos estimados con base en presupuestos de obra no son materia de ajustes por inflación</i>	161
C. RETENCIÓN EN LA FUENTE DEL IMPUESTO DE RENTA	161
1. Agentes retenedores	162
2. Retención en la enajenación de activos fijos de personas naturales	162
3. Retención en la fuente en el sector constructor	164
4. Retención en contratos de administración delegada	165
5. Anticipos en contratos y retención en la fuente	165
6. Retención en contratos de arrendamiento de inmuebles	166
7. Retención en la fuente por servicios de administración de edificios	166

CAPÍTULO XII

Impuesto sobre las ventas (IVA)

A. ESTRUCTURA DEL IMPUESTO	169
1. Generalidades	169
2. Sujetos pasivos	169
B. IVA EN SECTOR INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR	171
1. Servicios inmobiliarios	171
2. Sector de la construcción	173
a) <i>El IVA y los materiales de construcción</i>	173
b) <i>El IVA por servicios en los contratos de construcción</i>	174
c) <i>Impuestos descontables en los contratos de construcción de bien inmueble</i>	175
d) <i>Contratos de obras públicas excluidos</i>	176
e) <i>Retención del IVA para el sector constructor</i>	176
f) <i>Obligaciones de los responsables del IVA</i>	177

CAPÍTULO XIII

Impuesto de timbre

A. LOS SUJETOS PASIVOS DEL TRIBUTO	181
B. REGLA GENERAL DE CAUSACIÓN Y TARIFA	181
C. CLASES DE DOCUMENTOS GRAVADOS	182
D. LAS ENTIDADES OFICIALES ESTÁN EXENTAS DEL PAGO DEL IMPUESTO DE TIMBRE	183
E. RETENCIÓN EN LA FUENTE EN EL IMPUESTO DE TIMBRE	183
F. SANCIONES Y MEDIDAS ESPECÍFICAS AL IMPUESTO DE TIMBRE	184
SUPLEMENTO	185
GLOSARIO	247
ÍNDICE ANALÍTICO	263
BIBLIOGRAFÍA	267