

Impacto de la Ley de Financiamiento en las transacciones inmobiliarias

Javier Darío Cadavid Rodríguez mayo, 31 de 2019





Introducción

En el Derecho colombiano, alrededor del precio en las enajenaciones se ha construido una institución con cinco conceptos esenciales: el precio convenido, determinado o determinable (C. C., art. 1928); el justo precio (C. C., art. 1947), el precio irrisorio (C. Co., art. 920), el precio medio (C. Co. art. 921) y el precio real o valor comercial (E. T., art. 90).

No obstante, la cultura negocial ha cimentado una categoría adicional: el precio declarado, que se incorpora en la escritura pública, cuando de bienes raíces se trata, distinto del convenido.

Subyacen en esta tradicional conducta factores como: (i) un rechazo a los impuestos, bien sea por la exagerada tributación, adicional a la ineficiente o corrupta gestión de ellos, (ii) una deliberada actitud evasiva para que su ganancia no se diluya o (iii) con propósitos delictuales (lavado o blanqueo de dinero).





El precio falso

La evidencia empírica ha mostrado que es antigua la predisposición de los colombianos, casi natural y obsesiva, de declarar un precio falso en las escrituras públicas de enajenación de inmuebles. Y el crecimiento paulatino de la carga tributaria directa, para gravar la riqueza, conduce a un círculo vicioso que impide un sistema justo, tal vez por la benevolencia legislativa, que no apremiaba, hasta la promulgación de la Ley de Financiamiento (L. 1943/18), con medidas eficaces a quienes ocultan el precio real de los negocios.

No han sido hasta ahora convincentes las herramientas legales que modifiquen esta tendencia, ni siquiera con la copiosa jurisprudencia sobre precio justo que, por vía de la figura de la lesión enorme, se ha vuelto pleito diario en los tribunales.



Escrituras a precio real de la transacción

Con la Ley de Financiamiento o reforma tributaria el Gobierno pone fin a una costumbre en la compra y venta de bienes inmuebles, entre ellos las viviendas: que las escrituras tengan como el valor registrado uno menor al realmente transado.

Este cambio, supone que el precio expresado en el documento público debe referenciar el valor real al cual se adquirió la vivienda, "precisión" que obedece a la costumbre de escriturar por los valores catastrales de los inmuebles, aunque el precio pagado por él fuera superior



Que nos dice la Ley de Financiamiento - Ley 1943 – 2018, Art 53

Artículo 90 del estatuto tributario fue modificado, inciso 6 encontramos, se tiene:

"En la escritura pública de enajenación o declaración de construcción las partes deberán declarar, bajo la gravedad de juramento, que el precio incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; en caso de que tales pactos existan, deberá informarse el precio convenido en ellos. En la misma escritura se debe declarar que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma o, de lo contrario, deberá manifestarse su valor. Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto sobre la renta, como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin perjuicio de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN para determinar el valor real de la transacción."





Que nos dice la Ley de Financiamiento - Ley 1943 - 2018, Art 53

"A partir del 1 de enero de 2019, no serán constitutivos de costo de los bienes raíces aquellas sumas que no se hayan desembolsado a través de entidades financieras."

¿El objetivo de la declaración juramentada?

- Prohibición de hacer pagos en efectivo.
- Posible delito penal

Declarar bajo juramente en la escritura pública un valor diferente al real, podría eventualmente configurar delitos penales, y ello puede conducir a que un proceso de fiscalización tributaria eventualmente pueda derivar en una investigación penal





Costos de Escrituración y registro

- Registro notarial con una tarifa que oscila entre el 4x1.000 y 6x1.000, que se causa sobre el valor incluido en la escritura.
- Derechos notariales que tienen una tarifa de 3x1.000 y que tiene como base el valor del documento.
- ← Las rentas departamentales también se verán impactadas con una tarifa de 10,5x1.000
- Impuesto por ganancia ocasional que será de 10 % sobre el valor de la escritura si el vendedor lo posee hace más de dos años o se causa sobre el impuesto de renta si es menor.



Ventas sin declaración juramentada

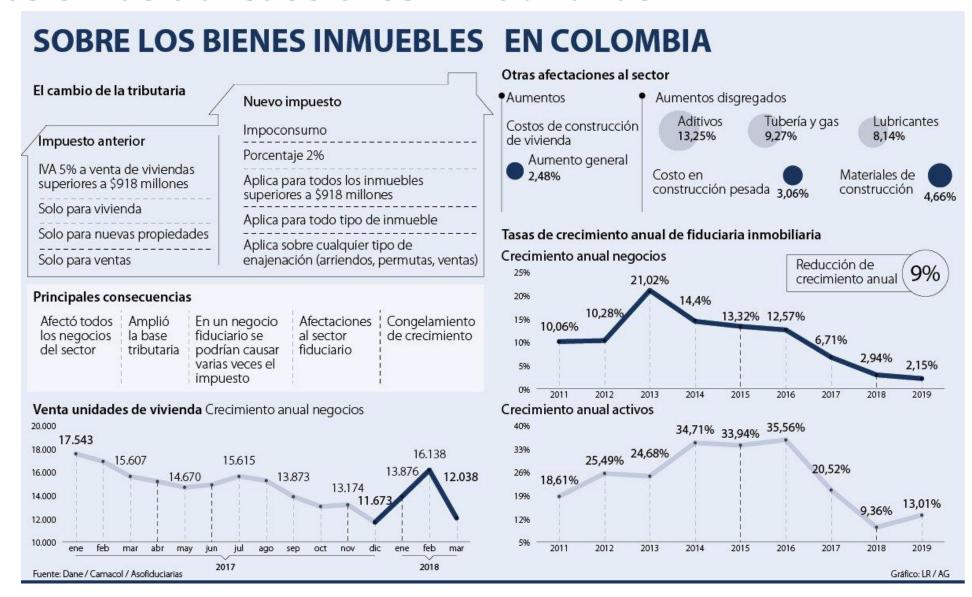
Si durante este proceso las partes se niegan a firmar este documento, el notario deberá informarle a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (Dian), entidad que iniciará un proceso que terminaría con el cobro en el valor de los impuestos no pagados, las sanciones e intereses de mora a las que hubiere lugar. Otro proceso puede surgir con la Fiscalía y una sanción con cárcel "por falsedad en documento público, delito con pena privativa de la libertad de 4 a 8 años".

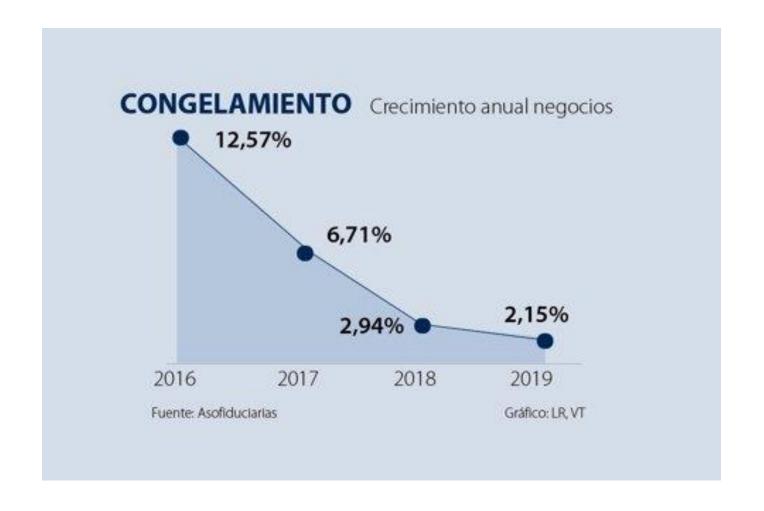
La falta de la declaración juramentada también habilitará al notario a cobrar el valor de la escritura multiplicado por cuatro el valor catastral del inmueble.

La DIAN en Bogotá ya inicio procesos de fiscalización y pido investigaciones a la Fiscalía General de Nación.









Después de cuatro meses de haberse promulgado el nuevo estatuto tributario los efectos en el sector comienzan a sentirse con fuerza. Según un reporte de la Asociación de Fiduciarias de Colombia (Asofiduciarias) el impacto de la última reforma generó un congelamiento sectorial en el crecimiento de *nueve puntos porcentuales* en la tasa de crecimiento anual de los negocios. Es decir que el sector solamente creció 2,15%.

El Avalúo inmobiliario y los efectos de la Ley de Financiamiento

- Determinación del valor real del inmueble en la transacción inmobiliaria
- n Impuesto al consumo del 2 por ciento



El Avalúo inmobiliario y los efectos de la Ley de Financiamiento

Determinación del valor real del inmueble:

Con el fin de reducir el nivel de evasión que muchas veces se presenta en las transacciones de compra y venta de inmuebles, la Ley de Financiamiento incluyó en su artículo 53 la declaración juramentada, una figura busca que el precio incluido en la escritura de compra de un inmueble refleje el valor real de la transacción y no sea el resultado de un acuerdo entre privados para reducir costos notariales, de registro, o incluso para evadir impuestos como renta, impoconsumo o ganancia ocasional.

Para determinar el valor real de un inmueble se debe contar con avalúos catastrales actualizados o acudir a un sistema de valores de referencia, pero estos no existen en muchos casos, es necesario acudir al avalúo por un experto, que garantiza el efectivo recaudo al Estado pero al mismo tiempo salva al contribuyente de las onerosas multas contempladas.



El Avalúo inmobiliario y los efectos de la Ley de Financiamiento

Timpuesto al consumo del 2 por ciento

El Avalúo Comercial realizado por expertos acreditados también resulta fundamental para la aplicación del nuevo impuesto al consumo del 2 por ciento, que grava las transacciones de inmuebles urbanos valorados en más de \$1.000 millones.

En este caso el papel de los avaluadores será crucial precisamente para verificar si los precios con los que se hacen las operaciones reflejan el valor real de las propiedades o resultan inferiores



Ingeniero civil de la universidad de Cartagena, Especialización en Proyectos de Desarrollo, Tasador Titulado; con experiencia en:

- Dirección, asesoría y consultoría en procesos de planeación y desarrollo local
- la gestión de proyectos sociales y construcción de obras civiles, tanto en el ámbito de la administración pública como del sector solidario
- Asesoría para la formulación y ejecución de planes de desarrollo a nivel territorial, así como planes de vida y
 etno-desarrollo
- Conformación y la estructuración de la planeación estratégica de empresas del sector solidario y comunitarias
- Desempeño las tareas de restructuración administrativa y gestión de proyectos sociales ante organismos de cooperación internacional
- Gestión catastral, revisión de avalúos catastrales, Autoavalúos, atención de Rectificaciones catastrales
- Instructor de construcción en el Centro de la Innovación, Agroindustria y Turismo CIAT del Sena Rionegro





Colocamos nuestro profesionalismo a su servicio

Muchas Gracias















CONTÁCTENOC

- Complex Llanogrande, oficina 14, segundo piso, Rionegro, Antioquia
- 4 537 3045
- **315 580 1116**
- in lonjaTasacionesalcuadrado
- asesoria@tasacionesalcuadrado.com
- **f** Lonjatasaciones
- @lonjatasacionesalcuadrado
- @lonjatasaciones







SERVICIO DE PERITAJE EN PROCESOS JUDICIALES, CIVILES Y CONCILIATORIOS



AGREMIACIÓN DE AVALUADORES





Desarrollo e implementación de metadatos y uso de la Inteligencia artificial para la generación de avalúos comerciales







4 - 537 3045 315 580 1116

@lonjatasaciones

in lonjaTasacionesalcuadrado

asesoria@tasacionesalcuadrado.com

@lonjatasacionesalcuadrado