DECRETO 1789 DE 2004

(junio 3)

por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 41 de la Ley 820 de 2003 y se establecen disposiciones en relación con las sociedades especializadas en arrendamiento.

Nota: Ver Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de las atribuciones constitucionales y legales que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 820 de 2003,

DECRETA:

Artículo 1°. Definiciones. Para los efectos del presente decreto se entenderá por:

1.1 Sociedades especializadas en arriendo. Son aquellas creadas conforme a lo dispuesto en el Código de Comercio, y cuyo objeto social único es el arrendamiento de bienes inmuebles destinados o no a vivienda, construidos y/o adquiridos por dichas sociedades. Las sociedades especializadas en arriendo deberán añadir a su denominación social la expresión sociedad especializada en arriendo o la sigla "SEA".

1.2 Vivienda urbana. Inmueble ubicado dentro del perímetro urbano y destinado a usos habitacionales, todo ello de conformidad con la definición de usos urbanos establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial de cada municipio y/o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

1.3 Vivienda de Interés Social, VIS. Aquella vivienda urbana cuyo valor, conforme a lo dispuesto en el artículo 5° del presente decreto, es inferior o igual al límite de precio

establecido por la Ley para este tipo de viviendas; actualmente dicho límite está previsto en el artículo 104 de la Ley 812 de 2003 en ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes. (Nota: Ver Ley 1111 de 2006, artículo 51, publicada en el Diario Oficial 46.494, pag. 143, numeral 41.).

1.4 Vivienda de Interés Social Nueva. Es aquella vivienda de interés social cuya licencia de construcción ha sido expedida con posterioridad al 10 de julio de 2003.

Nota, artículo 1º: Ver artículo 2.1.4.3.1. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo 2°. Activos en los que puede invertir las sociedades especializadas en arriendo. Las sociedades especializadas en arriendo deberán concentrar sus inversiones en activos correspondientes a vivienda urbana, a bienes inmuebles diferentes a vivienda, y a aquellos otros necesarios para el desarrollo de la actividad constructora. (Nota: Ver artículo 2.1.4.3.2. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.).

Artículo 3°. Revelación de información. Adicional a los requisitos exigidos en la ley y en los estatutos sociales, los informes de gestión rendidos por la alta gerencia de las sociedades especializadas en arriendo a su máximo órgano social al final de cada ejercicio, deberán contener una clara enumeración de los inmuebles poseídos al inicio, durante y al final del ejercicio, incluyendo localización, destinación, área y fecha de adquisición. También incluirán para cada inmueble el valor actualizado, el nombre del agente especializado que practicó el avalúo y los ingresos brutos producidos por concepto de cánones de arriendo. Estos listados de inmuebles deberán clasificarse por categorías VIS, Viviendas no VIS, y uso comercial. (Nota: Ver artículo 2.1.4.3.3. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.).

Artículo 4°. Rentas exentas de las sociedades especializadas en arriendo. De conformidad

con lo dispuesto en el inciso 1° y en el parágrafo del artículo 41 de la Ley 820 de 2003, están exentas del impuesto sobre la renta los ingresos que perciban las sociedades especializadas en arriendo, por concepto de cánones de arrendamiento de vivienda de interés social urbana nueva de su propiedad.

La exención a que se refiere este artículo operará respecto de los cánones de arrendamiento de vivienda de interés social nueva que perciban durante los diez (10) años siguientes a la construcción de dichas viviendas.

Nota, artículo 4º: Ver artículo 2.1.4.3.4. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo 5°. Determinación del valor de la Vivienda de Interés Social. Para efectos de determinar si un bien inmueble corresponde a Vivienda de Interés Social, y por ende, si es procedente la exención de que trata el artículo 41 de la Ley 820 de 2003 en cabeza de las sociedades especializadas en arriendo, el valor de las viviendas se determinará así:

1. Cuando la sociedad adquiere la vivienda: El valor del inmueble será igual al precio estipulado en la respectiva escritura pública de adquisición.

2. Cuando la sociedad construye la vivienda: El valor del inmueble deberá ser determinado por un perito avaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores. En tales casos el perito, además de practicar el avalúo del inmueble, deberá certificar que el mismo es inferior al precio máximo legal de la Vivienda de Interés Social vigente al momento de realizar el respectivo peritazgo.

Parágrafo. La condición de Vivienda de Interés Social de una unidad habitacional particular no se alterará por cambios en su valor comercial originados en valorizaciones posteriores del inmueble, o por la variación de la normatividad que defina este tipo de vivienda.

Nota, artículo 5º: Ver artículo 2.1.4.3.5. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo 6°. Requisitos. Para la procedencia de la exención de que trata el artículo anterior, la sociedad especializada en arriendo deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Llevar en su contabilidad cuentas separadas tanto de los activos como de los ingresos por concepto de cánones de arrendamiento de vivienda de interés social nueva que da lugar a la exención, frente a los demás ingresos que perciba en el correspondiente período fiscal.

2. Presentar, cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales lo exija, certificación suscrita por el representante legal y por el revisor fiscal y/o contador público de la sociedad, según corresponda, en la que conste:

a) Monto de la inversión realizada en la adquisición de vivienda urbana de interés social nueva, en el respectivo año gravable;

b) Precio de las viviendas de interés social nuevas en la fecha de su adquisición y/o valor a la fecha de terminación de su construcción, y manifestación expresa de que dicho valor era igual o inferior al precio máximo establecido para este tipo de viviendas en el artículo 104 de la Ley 812 de 2003, o en las disposiciones legales que lo modifiquen;

c) Monto total de los cánones percibidos por la sociedad en el respectivo período fiscal, originados en viviendas de interés social nuevas;

d) Monto total acumulado de las inversiones en adquisición de viviendas de interés social nuevas, cuyos cánones de arrendamiento tienen derecho a la exención;

e) Relación de las viviendas de las cuales provienen los ingresos relativos a las rentas objeto de la exención, que contenga: lugar de ubicación, número y fecha de la licencia de

construcción, matrícula inmobiliaria e identificación de la Notaría, Círculo Notarial, número y fecha de escritura de compraventa.

3. Presentar, cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales lo exija, la escritura pública cuyo registro dio or igen a la matrícula inmobiliaria y cédula catastral de la nueva unidad individual de vivienda adquirida por la sociedad. La fecha de otorgamiento de esta escritura se tendrá como fecha de inicio de los diez (10) años en los cuales opera el beneficio a que se refiere el artículo 41 de la ley 820 de 2003.

4. Presentar cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales lo exija, Certificación expedida por el constructor y el interventor de obra, relacionada con la fecha de terminación de la construcción de cada una de las viviendas de interés social nuevas construidas por la Sociedad Especializada en Arriendo, cuyos cánones de arrendamiento sean objeto de la exención.

Nota, artículo 6º: Ver artículo 2.1.4.3.6. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo 7°. Vigencia. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 3 de junio de 2004.

ÁLVARO URIBE VÉLEZ

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Alberto Carrasquilla Barrera.

La Ministra de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial,

Sandra Suárez Pérez.