DECRETO 2924 DE 2013

(diciembre 17)

D.O. 49.007, diciembre 17 de 2013

por el cual se reglamenta el procedimiento para el trámite de las solicitudes de devolución o compensación del impuesto sobre las ventas en materiales de construcción utilizados en vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria de que trata el parágrafo 2° del artículo 850 del Estatuto Tributario.

Nota 1: Ver Decreto 1625 de 2016, Decreto Único Reglamentario en Materia Tributaria.

Nota 2: Ver Oficio 24628 de 2016. DIAN.

El Presidente de la República de Colombia, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las consagradas en los numerales 11 y 20 del artículo 189 de la Constitución Política, y en el parágrafo 2° del artículo 850 del Estatuto Tributario, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, define a la vivienda de interés social como aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinado a los programas de vivienda;

Que por medio de la Ley 1537 del 20 de junio de 2012, se dictaron normas tendientes a

facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda, y el artículo 6° de la misma ley permite que los recursos del Fondo Nacional de Vivienda, sean transferidos a los patrimonios autónomos que constituyan Fonvivienda, Findeter, las entidades públicas de carácter territorial o la entidad que determine el Gobierno nacional;

Que los patrimonios autónomos podrán adelantar procesos de convocatoria y selección de los constructores interesados en desarrollar proyectos de vivienda o para la adquisición de proyectos de vivienda de interés prioritario, previa definición por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio;

Que el artículo 6° de la Ley 1537 de 2012 establece en su parágrafo 3° que la política de vivienda de que trata la presente ley es secuencial y continua y cada programa consistirá en el suministro de una cantidad de subsidios en especie;

Que el artículo 7° de la mencionada ley establece que los promotores y/o constructores, y las Cajas de Compensación Familiar podrán ofertar a los patrimonios autónomos de que trata esta ley proyectos de vivienda de interés prioritaria nueva, ya sea que se encuentren construidas, en construcción, o cuenten con las respectivas licencias urbanísticas, y siempre y cuando cumplan con los requisitos de precio y calidad que se determinen en las convocatorias que se realicen para su adquisición;

Que de igual forma, los patrimonios autónomos podrán adquirir directamente proyectos de vivienda promovidos, gestionados o construidos por las entidades territoriales o sus entidades centralizadas o descentralizadas, cuando estas aporten un porcentaje de su valor, el cual podrá ser aportado a título de subsidio;

Que el artículo 66 de la Ley 1607 de diciembre 26 de 2012 modificó, entre otros, el parágrafo 2° del artículo 850 del Estatuto Tributario permitiendo la devolución o compensación del Impuesto al Valor Agregado (IVA), pagado en la adquisición de materiales para la construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, a los

constructores que los desarrollen;

Que la devolución o compensación se hará en una proporción al cuatro por ciento (4%) del valor registrado en las escrituras de venta del inmueble nuevo tal como lo adquiere su comprador o usuario final, cuyo valor no exceda el valor máximo de la vivienda de interés social y de vivienda de interés social prioritaria, de acuerdo con las normas vigentes;

Que es necesario hacer algunas modificaciones al procedimiento vigente para la gestión de las devoluciones y compensaciones;

Que cumplida la formalidad prevista en el numeral 8 del artículo 8° del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo en relación con el texto del presente decreto.

DECRETA:

Artículo 1°. Vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria que da derecho a devolución o compensación del impuesto sobre las ventas por la adquisición de materiales de construcción. Para efectos de la devolución o compensación del impuesto sobre las ventas, IVA, de que trata el parágrafo 2° del artículo 850 del Estatuto Tributario, se considera vivienda de interés social a la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico arquitectónico y de construcción y cuyo valor, de acuerdo con la escritura de venta no exceda de ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smlmv) y vivienda de interés social prioritaria a la unidad habitacional que además de cumplir con las características enunciadas, su valor no exceda de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv).

El impuesto sobre las ventas (IVA) pagado en la adquisición de materiales para la construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria dará derecho a devolución o compensación, a los constructores que la desarrollen independientemente de

la forma contractual a partir de la cual ejecutaron el proyecto.

Parágrafo 1°. Se entiende que cada solución de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, además de los servicios públicos instalados y de los ductos necesarios para un punto de conexión al servicio de internet, también contará con ducha, sanitario, lavamanos, lavadero, cocina, lavaplatos, puertas, ventanas y vidrios. De igual forma son parte integral de la vivienda las obras de urbanismo ejecutadas por el constructor para garantizar la habitabilidad de las viviendas en los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria. El precio total de la vivienda, así descrito, no podrá exceder el precio máximo señalado en este artículo.

Parágrafo 2°. Lo establecido en este decreto aplicará de igual forma para el tipo de vivienda de interés social que se defina de acuerdo con lo establecido en el parágrafo 2° del artículo 117 de la Ley 1450 de 2011 o aquella que lo reglamente, adicione o modifique.

Parágrafo 3°. Lo establecido en este decreto aplicará de igual forma para las Viviendas de Interés Prioritario (VIP) de que trata el Decreto número 2490 de 2012 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Parágrafo 4°. Cuando las soluciones de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria se constituyan como propiedad horizontal según lo definido en la Ley 675 de 2001 o la norma que la modifique o sustituya, a los materiales utilizados en la construcción de bienes comunes se les aplicará la devolución de que trata el presente decreto.

En todo caso no procederá la devolución para los materiales de construcción utilizados en propiedad horizontal cuyo uso o destino final sea diferente a vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria beneficiaria de este tratamiento.

Nota, artículo 1º: Ver artículo 1.6.1.26.1. del Decreto 1625 de 2016, Decreto Único Reglamentario en Materia Tributaria.

Artículo 2°. Requisitos de la contabilidad. Los constructores de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Identificar en su contabilidad y en sus estados financieros en forma clara, el monto del IVA correspondiente a cada etapa de los proyectos desarrollados.

2. Elaborar, por cada centro de costos de cada uno de los proyectos de vivienda social y vivienda social prioritaria, que se desarrollen, un presupuesto de costos de obra por capítulos, subcapítulos e ítems, en el que se refleje la cantidad y el valor de los materiales que destinen al proyecto, en forma separada de los que destinen a otras actividades o proyectos, así como la información que permita verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este decreto. En proyectos que se desarrollen por etapas de construcción será necesario llevar centros de costos por cada una de dichas etapas.

3. Llevar en una cuenta transitoria el IVA cancelado en la adquisición de materiales de construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, el cual se trasladará a una cuenta de Impuesto a las Ventas por Cobrar en la parte que corresponda a cada unidad del proyecto que se encuentre ejecutada o construida y cumplan con lo establecido en el artículo 31 de la Resolución número 019 de 2011 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

Para tal efecto, es necesario llevar por centros de costos el valor del IVA cancelado en la adquisición de materiales de construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, objeto de la solicitud de devolución o compensación.

4. El IVA que corresponda a materiales de proyectos diferentes de los de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, será tratado como factor de costo en el respectivo centro de costos, sin que pueda afectar el IVA de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria que será solicitado en compensación o devolución.

5. Cuando el IVA pagado en la adquisición de materiales de construcción de la vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, exceda el porcentaje a que se refiere el parágrafo 2° del artículo 850 del Estatuto Tributario, dicho exceso deberá registrarse como factor de costo en el respectivo centro de costos y en ningún caso afectará el IVA que sea solicitado como devolución o compensación.

6. Las facturas o documentos equivalentes que, de conformidad con el artículo 123 del Decreto número 2649 de 1993, sirvan de soporte a los registros contables, deben satisfacer los requisitos señalados en los artículos 617, 618 y 771-2 del Estatuto Tributario, y discriminar en todos los casos el IVA correspondiente a la transacción.

Parágrafo 1°. Para los efectos contemplados en este decreto, se consideran materiales de construcción todos aquellos bienes corporales muebles utilizados directamente en la construcción del proyecto de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, de acuerdo con lo señalado en el artículo 1° del presente decreto.

Parágrafo 2°. Los constructores como titulares del derecho a la devolución o compensación del IVA de que trata este decreto, podrán desarrollar la construcción de los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria en forma directa, o mediante subcontratos de construcción, o por el sistema de autoconstrucción. En todo caso, ellos serán los únicos responsables ante la Administración Tributaria por el cumplimiento de los requisitos señalados en este decreto para la procedencia de la devolución o compensación.

Parágrafo 3°. Cuando los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, se desarrollen por el sistema de autoconstrucción, para que proceda la devolución o compensación del impuesto sobre las ventas, previamente deberá haberse expedido por parte de la autoridad competente licencia de construcción, además, se requiere que los mismos sean adelantados bajo la responsabilidad de una entidad vigilada, como una cooperativa, una entidad sin ánimo de lucro, u otra entidad que figure como titular del

proyecto y satisfaga los requisitos señalados en este decreto. En este evento, las facturas de compra de los materiales utilizados deberán estar expedidas a nombre de dicha entidad.

Nota, artículo 2º: Ver artículo 1.6.1.26.2. del Decreto 1625 de 2016, Decreto Único Reglamentario en Materia Tributaria.

Artículo 3°. Solicitud de devolución o compensación. Los solicitantes de devolución o compensación conforme con lo establecido en el parágrafo 2° del artículo 850 del Estatuto Tributario, responsables o no responsables del impuesto sobre las ventas, deberán presentar la solicitud ante la dependencia competente de la Dirección Seccional con jurisdicción en el domicilio social registrado en el RUT de la entidad solicitante, aunque desarrollen los proyectos en diferentes municipios del país, caso en el cual deberán consolidar la respectiva documentación.

La solicitud deberá presentarse, con respecto a cada unidad de obra terminada y enajenada, dentro de los dos (2) bimestres siguientes a la fecha de registro de la escritura pública de venta de dicha unidad o asignación de las viviendas a título de subsidio en especie y en todo caso, a más tardar dentro de los dos (2) años siguientes a la terminación total del proyecto de construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria.

En el evento que dentro de estos dos (2) años no se haya podido suscribir la escritura de venta de dicha unidad o no se haya podido hacer la asignación de las viviendas a título de subsidio en especie de las unidades de vivienda construidas, la entidad deberá solicitar al Director Seccional de Impuestos o de Impuestos y Aduanas de su domicilio una prórroga, con dos (2) meses de anterioridad al vencimiento de los dos (2) años y con la comprobación del hecho. El Director Seccional competente, dentro del mes siguiente concederá la prórroga hasta por seis (6) meses, si encuentra fundados los hechos aducidos en la solicitud.

Para el efecto aquí previsto, la certificación de terminación del proyecto de construcción o de liquidación de cada unidad, será expedida por el representante legal de la constructora.

Las facturas base para la solicitud de devolución o compensación del IVA deberán cumplir los requisitos de que trata el artículo 617 del Estatuto Tributario y demás normas concordantes y el monto de la devolución o compensación correspondiente al proyecto total no podrá exceder del 4% del valor de la vivienda nueva.

El Revisor Fiscal o Contador Público titulado, según el caso, certificarán el cumplimiento de todos los requisitos para la procedencia de la solicitud.

Nota, artículo 3º: Ver artículo 1.6.1.26.3. del Decreto 1625 de 2016, Decreto Único Reglamentario en Materia Tributaria.

Artículo 4°. Registro del proyecto ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales. Antes de presentar la solicitud de devolución o compensación, como requisito para su procedencia, deberá registrarse ante la División de Gestión de Fiscalización, o la dependencia que haga sus veces, de la Dirección Seccional del domicilio social registrado en el RUT de la entidad solicitante, el proyecto de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, aprobado por la autoridad competente, con copia del correspondiente plan de costos, por capítulos, subcapítulos, ítems y unidades de obra. (Nota: Ver artículo 1.6.1.26.4. del Decreto 1625 de 2016, Decreto Único Reglamentario en Materia Tributaria.).

Artículo 5°. Monto de la solicitud. La solicitud de devolución o compensación del IVA se debe realizar en una proporción del 4% del valor registrado en la escritura de enajenación de la vivienda de interés social del inmueble nuevo tal como lo adquiere su comprador o usuario final o el acto de asignación de las viviendas a título de subsidio en especie, cuyo valor no exceda el valor de la vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, por unidades completas de construcción. Si el valor fuere superior al IVA cancelado en la adquisición de los materiales utilizados, solamente podrá solicitarse la devolución o compensación del IVA en el porcentaje efectivamente pagado, con el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente decreto. En caso contrario, la diferencia se tendrá

como mayor valor del costo del proyecto. (Nota: Ver artículo 1.6.1.26.5. del Decreto 1625 de 2016, Decreto Único Reglamentario en Materia Tributaria.).

Artículo 6°. Requisitos de la solicitud. La solicitud de devolución o compensación deberá presentarse por escrito, por el representante legal de la entidad constructora del proyecto, o su apoderado, con el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente, con anterioridad no mayor a un (1) mes;

b) Registro Único Tributario (RUT) vigente en la fecha de la solicitud de devolución o compensación, es decir, que no se encuentre suspendido ni cancelado, verificación que se hará por parte de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales;

c) Si el constructor solicitante ha desarrollado bajo contrato el proyecto deberá adjuntar certificación expedida por el titular del proyecto sobre el contrato de construcción correspondiente;

d) Poder otorgado en debida forma cuando se actúe mediante apoderado;

e) Relación certificada por Revisor Fiscal o Contador Público, de las facturas o documentos equivalentes, de compra de materiales utilizados para la construcción de viviendas de interés, social y vivienda de interés social prioritaria, indicando su número, el nombre o razón social y NIT del proveedor, valor de los bienes adquiridos, valor del IVA cancelado discriminado en ellas y la descripción de los bienes;

f) Garantía bancaria o de compañía de seguros expedida con el cumplimiento de los requisitos legales, cuando el solicitante se acoja a la opción contemplada en el artículo 860 del Estatuto Tributario;

g) Copia de los certificados de tradición de los inmuebles enajenados, que constituyan vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos;

h) Certificación firmada por Revisor Fiscal o Contador Público donde conste que el valor solicitado en devolución o compensación no ha sido llevado como un mayor valor del costo en el impuesto sobre la renta o como impuesto descontable en la declaración del impuesto sobre las ventas;

i) Constancia de titularidad de una cuenta corriente o de ahorros activa en una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, con fecha de expedición no mayor a un (1) mes;

j) Presupuesto de la obra.

Parágrafo. Si la construcción se desarrolla por contrato de construcción sobre sitio propio, o por autoconstrucción, el certificado de la Oficina de Registro deberá incluir la construcción realizada y su valor.

Nota, artículo 6º: Ver artículo 1.6.1.26.6. del Decreto 1625 de 2016, Decreto Único Reglamentario en Materia Tributaria.

Artículo 7°. Término para efectuar la devolución o compensación. El término para efectuar la devolución o compensación de que trata el presente decreto, será el consagrado en los artículos 855 y 860 del Estatuto Tributario, contado a partir del día siguiente a la presentación oportuna y en debida forma de la solicitud ante la Dirección Seccional competente.

La devolución del Impuesto sobre las Ventas cuando hubiere lugar a ello, se efectuará a la cuenta corriente o cuenta de ahorros que informe el solicitante.

Nota, artículo 7º: Ver artículo 1.6.1.26.7. del Decreto 1625 de 2016, Decreto Único Reglamentario en Materia Tributaria.

Artículo 8°. Inadmisión de la solicitud. Sin perjuicio de lo señalado en el artículo siguiente, cuando las solicitudes de devolución o compensación, no cumplan alguno de los requisitos señalados en el artículo 6° del presente decreto, la dependencia competente proferirá auto inadmisorio, de acuerdo con lo establecido en los artículos 857 y 858 del Estatuto Tributario.

Se considerarán causales de inadmisión dentro del incumplimiento de los requisitos formales las siguientes:

a) Cuando el proyecto de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, no haya sido registrado con anterioridad a la solicitud de devolución o compensación ante la División de Gestión de Fiscalización, o la dependencia que haga sus veces, de la Dirección Seccional del domicilio social registrado en el RUT de la entidad solicitante;

b) Cuando se verifique que el impuesto sobre las ventas objeto de la solicitud ha sido utilizado como impuesto descontable o como costo;

c) Cuando las facturas pagadas con base en las cuales se solicita la devolución o compensación no cumplan los requisitos indicados en el artículo 617 del Estatuto Tributario.

Cuando se inadmita una solicitud de devolución o compensación se devolverá toda la información aportada y la nueva solicitud debe ser presentada con el lleno de los requisitos exigidos, dentro del mes siguiente a la notificación del auto de inadmisión, subsanando las causales que dieron lugar al mismo.

Nota, artículo 8º: Ver artículo 1.6.1.26.8. del Decreto 1625 de 2016, Decreto Único Reglamentario en Materia Tributaria.

Artículo 9°. Rechazo de la solicitud. La solicitud de devolución o compensación a que se refieren los artículos anteriores, deberá rechazarse en forma definitiva de conformidad con lo establecido en el artículo 857 del Estatuto Tributario.

Parágrafo. Cuando el IVA solicitado exceda el cuatro por ciento (4%) del valor registrado en las escrituras de venta del inmueble nuevo, tal como lo adquiere su comprador o usuario final, la Dirección Seccional devolverá o compensará hasta dicho límite, rechazando el exceso solicitado.

Nota, artículo 9º: Ver artículo 1.6.1.26.9. del Decreto 1625 de 2016, Decreto Único Reglamentario en Materia Tributaria.

Artículo 10. En lo no previsto en este decreto se aplicarán, en lo pertinente, las disposiciones del Estatuto Tributario y demás normas concordantes para las devoluciones o compensaciones de saldos a favor. (Nota: Ver artículo 1.6.1.26.10. del Decreto 1625 de 2016, Decreto Único Reglamentario en Materia Tributaria.).

Artículo 11. Vigencia y derogatorias. El presente decreto rige a partir de su publicación, y deroga el Decreto número 1243 de 2001 modificado por el Decreto número 1854 de 2001 y demás normas que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 17 de diciembre de 2013.

JUAN MANUEL SANTOS CALDERÓN

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Mauricio Cárdenas Santamaría.

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio,

Luis Felipe Henao Cardona.