DECRETO 1066 DE 2020

(julio 23)

D.O. 51.384, julio 23 de 2020

por el cual se reglamentan los literales a), b) y c) del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario y se sustituyen los artículos 1.2.1.22.44. al 1.2.1.22.46. del Capítulo 22 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria.

El Presidente de la República de Colombia, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confieren los numerales 11 y 20 del artículo 189 de la Constitución Política y en desarrollo de los literales a), b) y c) del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, y

CONSIDERANDO:

Que el Gobierno nacional expidió el Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria, para compilar y racionalizar las normas de carácter reglamentario que rigen el sector y contar con instrumentos jurídicos únicos;

Que la Ley 2010 de 2019 "Por medio de la cual se adoptan normas para la promoción del crecimiento económico, el empleo, la inversión, el fortalecimiento de las finanzas públicas y la progresividad, equidad y eficiencia del sistema tributario, de acuerdo con los objetivos que sobre la materia impulsaron la Ley 1943 de 2018 y se dictan otras disposiciones", realizó modificaciones en materia del impuesto sobre la renta y complementarios relacionadas con las rentas exentas asociadas a la vivienda de interés social e interés solidario;

Que el artículo 235-2 del Estatuto Tributario fue modificado por el artículo 91 de la Ley 2010 de 2019, y estableció las excepciones legales a las rentas gravables de que trata el artículo 26 del Estatuto Tributario, sin perjuicio de las rentas exentas de las personas naturales, vigentes a partir del primero (1º) de enero de 2020;

Que en el numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, se consagran las siguientes rentas exentas asociadas a la vivienda de interés social y a la vivienda de interés prioritario y se requiere reglamentarlas para desarrollar los requisitos para su procedencia:

"4. Las siguientes rentas asociadas a la vivienda de interés social y la vivienda de interés prioritario:

a. La utilidad en la enajenación de predios destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y/o de vivienda de interés prioritario;

b. La utilidad en la primera enajenación de viviendas de interés social y/o de interés prioritario;

c. La utilidad en la enajenación de predios para el desarrollo de proyectos de renovación urbana;

d. Las rentas de que trata el artículo 16 de la Ley 546 de 1999, en los términos allí previstos;

e. Los rendimientos financieros provenientes de créditos para la adquisición de vivienda de interés social y/o de interés prioritario, sea con garantía hipotecaria o a través de leasing financiero, por un término de 5 años contados a partir de la fecha del pago de la primera cuota de amortización del crédito o del primer canon del leasing.

Para gozar de las exenciones de que tratan los literales a) y b) de este numeral, se requiere

que:

i) La licencia de construcción establezca que el proyecto a ser desarrollado sea de vivienda de interés social y/o de interés prioritario.

ii) Los predios sean aportados a un patrimonio autónomo con objeto exclusivo de desarrollo del proyecto de vivienda de interés social y/o de interés prioritario;

iii) La totalidad del desarrollo del proyecto de vivienda de interés social y/o de interés prioritario se efectúe a través del patrimonio autónomo, y

iv) El plazo de la fiducia mercantil a través del cual se desarrolla el proyecto, no exceda de diez (10) años. El Gobierno nacional reglamentará la materia.

Los mismos requisitos establecidos en este literal serán aplicables cuando se pretenda acceder a la exención prevista por la enajenación de predios para proyectos de renovación urbana";

Que se hace necesario precisar el alcance de la expresión "patrimonio autónomo con objeto exclusivo de desarrollo del proyecto de vivienda de interés social y/o de interés prioritario", a que hace referencia la norma al establecer los requisitos exigidos para la procedencia de las rentas exentas de que tratan los literales a) y b) del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, considerando que dicha expresión se refiere a la actividad o actividades que ejercerá el patrimonio autónomo, y no al proyecto en sí mismo;

Que, en virtud de lo anterior, los proyectos de vivienda de interés social e interés prioritario, pueden constituirse como una propiedad horizontal de uso residencial o mixto, en los términos de la Ley 675 de 2011, por lo que se requiere desarrollar la procedencia del beneficio en estos casos;

Que así mismo se hace necesario precisar el alcance de la expresión “aporte de los bienes al patrimonio autónomo” a que hace referencia la norma cuando señala los requisitos exigidos para la procedencia de las rentas exentas de que tratan los literales a y b) del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario;

Que según el artículo 1244 del Código de Comercio: “Será ineficaz toda estipulación que disponga que el fiduciario adquirirá definitivamente, por causa del negocio fiduciario, el dominio de los bienes fideicomitidos”;

Que el numeral 1 del artículo 102 del Estatuto Tributario consagra el principio de transparencia fiscal en los contratos de fiducia mercantil, de la siguiente manera: “(…) 1. Los derechos fiduciarios tendrán el costo fiscal y las condiciones tributarias de los bienes o derechos aportados al patrimonio autónomo. Al cierre de cada periodo gravable los derechos fiduciarios tendrán el tratamiento patrimonial que le corresponda a los bienes de que sea titular el patrimonio autónomo (…)”;

Que se requiere desarrollar los requisitos de que tratan los literales a), b) y c) del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, para establecer los documentos que se deben acreditar para la procedencia de las rentas exentas asociadas a la vivienda de interés social y la vivienda de interés prioritario;

Que se cumplió con las formalidades previstas en el numeral 8 del artículo 8° del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el Decreto 1081 de 2015, modificado por el Decreto 270 de 2017;

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1°. Sustitución de los artículos 1.2.1.22.44., 1.2.1.22.45. y 1.2.1.22.46. del Capítulo

22 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria. Sustitúyanse los artículos 1.2.1.22.44., 1.2.1.22.45. y 1.2.1.22.46. del Capítulo 22 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria, así:

Artículo 1.2.1.22.44. Requisitos para la procedencia de la exención del impuesto sobre la renta en la enajenación de predios destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y/o de vivienda de interés prioritario, prevista en el literal a) del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario.

Los requisitos para la procedencia de la exención del impuesto sobre la renta en la enajenación de predios destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y/o de vivienda de interés prioritario a que se refiere el literal a) del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, son los siguientes:

1. La licencia de construcción que establezca que el proyecto a desarrollar es de vivienda de interés social y/o de interés prioritario;

2. Cuando se trate de enajenaciones realizadas de manera directa sobre el bien inmueble, se deberá presentar el certificado de tradición y libertad donde se evidencie que la titularidad de los predios está a nombre de la fiduciaria que actúe como vocera del respectivo patrimonio autónomo.

Tratándose de la enajenación de los derechos fiduciarios producto del aporte del bien inmueble, se deberá conservar el documento privado donde se expresen las condiciones del contrato de enajenación de los derechos fiduciarios del aportante del bien.

3. Documento de constitución del patrimonio autónomo donde conste como objeto exclusivo el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social y/o de interés prioritario, el cual podrá ser de carácter residencial o mixto, siempre que este último incluya como parte

del proyecto el uso residencial.

4. Certificación expedida por la sociedad fiduciaria que administre el patrimonio autónomo donde conste que la totalidad del proyecto de interés social y/o de interés prioritario a desarrollar se efectuará a través del patrimonio autónomo y que el plazo de la fiducia mercantil a través del cual se desarrolla el proyecto no excede de diez (10) años.

El contribuyente deberá poner a disposición de la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), cuando así lo solicite, los documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos previstos en este artículo, en los términos establecidos en el artículo 632 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 46 de la Ley 962 de 2005, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Parágrafo. Los proyectos de vivienda de interés social y/o de interés prioritario de que trata el presente capítulo, podrán tener destinación o uso de carácter residencial o mixto, siempre que el mixto incluya como parte del proyecto el uso residencial, conforme con lo previsto en la Ley 675 de 2001.

Artículo 1.2.1.22.45. Requisitos para la procedencia de la exención en la primera enajenación de viviendas de interés social y/o de interés prioritario prevista en el literal b) del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario. Los requisitos para la procedencia de la exención del impuesto sobre la renta en la utilidad obtenida en la primera enajenación de vivienda de interés social y/o prioritario a que se refiere el literal b) del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, son los siguientes:

1. La licencia de construcción que establezca que el proyecto a desarrollar es de vivienda de interés social y/o de interés prioritario.

2. Cuando se trate de enajenaciones realizadas de manera directa sobre el bien inmueble, se deberá presentar el certificado de tradición y libertad donde se evidencie que la

titularidad de los predios está a nombre de la fiduciaria que actúe como vocera del respectivo patrimonio autónomo.

Tratándose de la enajenación de los derechos fiduciarios producto del aporte del bien inmueble, se deberá conservar el documento privado donde se expresen las condiciones del contrato de enajenación de los derechos fiduciarios del aportante del bien.

3. Documento de constitución del patrimonio autónomo donde conste como objeto exclusivo el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social y/o de interés prioritario, el cual podrá ser de carácter residencial o mixto, siempre que el mixto incluya como parte del proyecto el uso residencial, conforme con lo previsto en la Ley 675 de 2011.

4. Certificación expedida por la sociedad fiduciaria que administre el patrimonio autónomo donde conste que la totalidad del desarrollo del proyecto de vivienda de interés social y/o interés prioritario se efectuó a través del patrimonio autónomo y que el plazo de la fiducia mercantil a través de la cual se desarrolla el proyecto no excede de diez (10) años.

5. Certificación expedida por el representante legal de la sociedad fiduciaria que administre el patrimonio autónomo, donde conste el valor de las utilidades obtenidas durante el respectivo ejercicio gravable, por concepto de la enajenación de viviendas de interés social y/o de interés prioritario.

El contribuyente deberá poner a disposición de la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), cuando así lo solicite, los documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos previstos en este artículo, en los términos establecidos en el artículo 632 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 46 de la Ley 962 de 2005, o la norma que lo modifique o adicione.

Parágrafo. Los proyectos de vivienda de interés social y/o de interés prioritario de que trata el presente capítulo podrán tener destinación o uso de carácter residencial o mixto, siempre

que el mixto incluya como parte del proyecto el uso residencial conforme con lo previsto en la Ley 675 de 2011.

Artículo 1.2.1.22.46. Requisitos para la procedencia de la exención del impuesto sobre la renta en la enajenación de predios para el desarrollo de proyectos de renovación urbana prevista en el literal c) del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario. Para la procedencia de la exención del impuesto sobre la renta en la enajenación de predios para el desarrollo de proyectos de renovación urbana a que se refiere el literal c) del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, son los siguientes:

1. La licencia de construcción que establezca que el proyecto a desarrollar es de renovación urbana asociado a la vivienda de interés social y/o de interés prioritario.

2. Cuando se trate de enajenaciones realizadas de manera directa sobre el bien inmueble, se deberá presentar el certificado de tradición y libertad donde se evidencie que la titularidad de los predios está a nombre de la fiduciaria que actúe como vocera del respectivo patrimonio autónomo.

Tratándose de la enajenación de los derechos fiduciarios producto del aporte del bien inmueble, se deberá conservar el documento privado donde se expresen las condiciones del contrato de enajenación de los derechos fiduciarios del aportante del bien.

3. Documento de constitución del patrimonio autónomo donde conste como objeto exclusivo el desarrollo del proyecto de renovación urbana asociado a vivienda de interés social y/o de interés prioritario.

4. Certificación expedida por la sociedad fiduciaria que administre el patrimonio autónomo donde conste que la totalidad del proyecto de renovación urbana asociado a vivienda de interés social y/o de interés prioritario a desarrollar se efectuará a través del patrimonio autónomo y que el plazo de la fiducia mercantil a través del cual se desarrolla el proyecto no

excede de diez (10) años.

El contribuyente deberá poner a disposición de la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), cuando así lo solicite, los documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos previstos en este artículo, en los términos establecidos en el artículo 46 de la Ley 962 de 2005, o la norma que lo modifique o adicione.

Artículo 2°. Vigencia y derogatorias. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial, y sustituye los artículos 1.2.1.22.44., 1.2.1.22.45. y 1.2.1.22.46. del Capítulo 22 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 23 de julio de 2020.

IVÁN DUQUE MÁRQUEZ.

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Alberto Carrasquilla Barrera.