DECRETO 096 DE 2020

(enero 28)

D.O. 51.210, enero 28 de 2020

por el cual se reglamenta el parágrafo 2° del artículo 850 del Estatuto Tributario y se modifica el 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 consagradas en los numerales 11 y 20 del artículo 189 de la Constitución Política, y en desarrollo del parágrafo 2° del artículo 850 del Estatuto Tributario, y

CONSIDERANDO:

Que el Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria, compiló y racionalizó las normas de carácter reglamentario que rigen en materia tributaria.

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 y estableció: "Tendrán derecho a 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 prioritaria, los constructores que los desarrollen.

La devolución o compensación se hará en una proporción (sic) 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, de acuerdo con las normas vigentes. El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones de la devolución o compensación a que hace referencia el presente artículo.

La DIAN podrá solicitar en los casos que considere necesario, los soportes que demuestren el pago del IVA en la construcción de las viviendas".

Que el artículo 43 de la Ley 1537 de 2012, estableció que: "Todos los negocios jurídicos que involucren recursos de subsidios familiares de vivienda otorgados por el Gobierno nacional, que impliquen la transferencia de derechos reales, por parte de una entidad pública, y las cesiones de bienes fiscales ocupados con Vivienda de Interés Social, que realicen las entidades públicas a los particulares, se efectuarán mediante resolución administrativa, la cual constituirá título de dominio o de los derechos reales que corresponda y será inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. En el mismo instrumento se constituirá el patrimonio de familia inembargable a que se refiere el artículo 9° de la presente ley.

En todo caso, cualquier acto de disposición del derecho real de dominio de bienes de propiedad de las entidades públicas, podrá realizarse a través de acto administrativo, sin perjuicio de las actas de entrega material y recibo de los inmuebles".

Que mediante el Decreto 2924 de 2013, incorporado en el Capítulo 26 Título 1 Parte 6 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria, se reglamentó el procedimiento para el trámite de las solicitudes de devolución y/o compensación del impuesto sobre las ventas -IVA de materiales para la construcción de la Vivienda de Interés Social (VIS) y la Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP), de que trata el parágrafo 2 del artículo 850 del Estatuto Tributario, cuando la trasferencia del dominio se realiza a través de escritura pública.

Que se considera necesario reglamentar la compensación y/o devolución del impuesto sobre las ventas – IVA en la adquisición de materiales para la construcción de Viviendas de Interés Social (VIS) e Interés Social Prioritaria (VIP), cuando el título traslaticio del dominio es un acto administrativo.

Que el artículo 85 de la Ley 1955 de 2019 determina que: "de conformidad con el artículo

91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV). Excepcionalmente, para las aglomeraciones urbanas definidas por el Conpes y cuya población supere un millón (1.000.000) de habitantes, el Gobierno nacional podrá establecer como precio máximo de la vivienda de interés social la suma de ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 SMMLV). Para el caso de los municipios que hacen parte de dichas aglomeraciones, el valor aplicará únicamente para aquellos en que el Gobierno nacional demuestre presiones en el valor del suelo, que generan dificultades en la provisión de vivienda de interés social. El valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritario, será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 SMMLV)".

Que el artículo 2.1.1.1.1.1.7. del Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, modificado por el artículo 3° del Decreto 1533 de 2019, señala en el parágrafo 1° que: "El valor de la vivienda nueva será el estipulado en el avalúo comercial que se realice conforme a la normatividad vigente, el cual debe ser aportado por el hogar o realizarse durante el proceso de aprobación del mecanismo de financiación adicional escogido por el hogar, y se presumirá que el mismo incluye tanto el valor de los bienes muebles e inmuebles que presten usos y servicios complementarlos o conexos a los mismos tales como parqueaderos, depósitos, buhardillas, terrazas, antejardines o patios, como el correspondiente a contratos de mejoras o acabados suscritos con el oferente o con terceros", por tanto, se tendrá en cuenta esta disposición para identificar los bienes que integran el valor de las viviendas de interés social, para efectos de la devolución y/o compensación del impuesto sobre las ventas – IVA en la adquisición de materiales de construcción.

Que de acuerdo con el Decreto Ley 019 de 2012, y como desarrollo de los presupuestos de eficiencia y eficacia, se impone la necesidad de racionalizar los trámites por lo que se debe

eliminar la exigencia de documentos que reposan en la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN, como lo es el Registro Único Tributario -RUT y los que pueden ser consultados por sus funcionarios como el certificado de existencia y representación legal, cuando la empresa solicitante se encuentra registrada en la Cámara de Comercio, el certificado de tradición y libertad y la titularidad de las cuentas de ahorro o corrientes.

Que se hace necesario precisar que cuando las solicitudes de devolución y/o compensación se soportan en resoluciones traslaticias del dominio del inmueble nuevo, el valor que exceda el límite del cuatro por ciento (4%) del valor registrado en ellas, debe ser rechazado de conformidad con lo previsto en el parágrafo 2° del artículo 850 del Estatuto Tributario.

Que se considera pertinente eliminar el requisito referido al presupuesto de la obra y, de manera armónica con este, el registro del proyecto en la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN). Lo anterior porque no se consideran necesarios para determinar la procedencia de la solicitud de devolución y/o compensación del impuesto sobre las ventas -IVA de que trata el presente decreto.

Que se ha dado cumplimiento a la formalidad prevista en los numerales 3 y 8 del artículo 8° del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo en relación con el texto del presente decreto y al Decreto 270 de 2017 que modificó el Decreto 1081 de 2015.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1°. Modificación de los artículos 1.6.1.26.1., 1.6.1.26.3., 1.6.1.26.4., 1.6.1.26.6., 1.6.1.26.7. y 1.6.1.26.9. del Capítulo 26 Título 1 Parte 6 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria. Modifíquense los artículos 1.6.1.26.1.,

1.6.1.26.3., 1.6.1.26.4., 1.6.1.26.6., 1.6.1.26.7. y 1.6.1.26.9. del Capítulo 26 Título 1 Parte 6 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria, los cuales quedarán así:

"Artículo 1.6.1.26.1. Vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria que da derecho a devolución y/o compensación del impuesto sobre las ventas – IVA por la adquisición de materiales de construcción. Para efectos de la devolución y/o compensación del impuesto sobre las ventas – IVA, de que trata el parágrafo 2° del artículo 850 del Estatuto Tributario, se consideran vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, las unidades habitacionales que cumplen con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción, cuyo valor, de acuerdo con la escritura de compraventa o la resolución o acto traslaticio del dominio no excede el valor máximo establecido en las normas que regulan la materia.

El impuesto sobre las ventas – IVA pagado en la adquisición de materiales para la construcción de la vivienda de interés social y la vivienda de interés social prioritaria dará derecho a devolución y/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 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.

El precio total de la vivienda, así descrito, no podrá exceder el precio máximo señalado en las normas que regulan la materia, y el mismo incluirá tanto el valor de los bienes muebles e inmuebles que presten usos y servicios complementarios o conexos, tales como: parqueaderos, depósitos, buhardillas, terrazas, antejardines y patios; así como el correspondiente a contratos de mejoras o acabados suscritos con el constructor o con

terceros.

De igual forma, son parte integral, del valor 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. (Nota: El parte tachado fue declarado nulo por el Consejo de Estado en Sentencia del 27 de octubre de 2022. Exp. 11001-03-27-000-2021-00004-00 (25440). Sección 4ª. C. P. Stella Jeannette Carvajal Basto.).

Parágrafo 2°. 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, adicione o sustituya, el valor del impuesto sobre las ventas -IVA pagado sobre los materiales utilizados en la construcción de bienes comunes podrá ser objeto de devolución y/o compensación del impuesto sobre las ventas – IVA, de que trata el presente capítulo, a condición de que la vivienda objeto de beneficio, incluidos los conexos, no sobrepase el valor de venta señalado en el presente artículo.

En los proyectos constituidos como propiedad horizontal de uso mixto procederá la devolución y/o compensación del impuesto sobre las ventas – IVA pagado en la adquisición de materiales utilizados en la construcción, en la parte que corresponda al valor de las viviendas de interés social y viviendas de interés social prioritaria, beneficiarias de este tratamiento.

Parágrafo 3°. Lo establecido en este capítulo aplicará, de igual forma, para viviendas de interés social y viviendas de interés social prioritaria, que se construyan en desarrollo de programas y/o proyectos de renovación urbana en cualquiera de sus modalidades y las viviendas de interés social y viviendas de interés social prioritaria que se ubiquen en tratamientos de renovación urbana en cualquiera de sus modalidades, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley 1955 de 2019 y el artículo 2.2.1.1. del Decreto 1077

de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Parágrafo 4°. Lo establecido en este capítulo aplicará, de igual forma, para las viviendas de interés social prioritaria de que tratan los artículos 2.1.1.2.2.1. y 2.1.1.2.2.2. de la Sección 2 del Capítulo 2 del Título 1 Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

Artículo 1.6.1.26.3. Trámite de la solicitud de devolución y/o compensación. Los solicitantes de devolución y/o compensación conforme con lo establecido en el parágrafo 2° del artículo 850 del Estatuto Tributario, deberán presentar la solicitud ante la dependencia competente de la Dirección Seccional de la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) con jurisdicción en el domicilio social registrado en el Registro Único Tributario (RUT) del solicitante, aunque desarrollen los proyectos en diferentes municipios del país, caso en el cual deberán consolidar la respectiva documentación.

La solicitud se deberá presentar, con respecto a cada unidad de obra terminada, dentro de los dos (2) bimestres siguientes a la fecha de la escritura pública de compraventa o de la expedición de la resolución o acto traslaticio del dominio de la vivienda cuando se trate de vivienda de interés social prioritaria financiada o cofinanciada con recursos del presupuesto nacional a través de subsidios familiares de vivienda cien por ciento (100%) 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/o vivienda de interés social prioritaria.

Artículo 1.6.1.26.4. Prórroga. Cuando dentro de los dos (2) años de que trata el inciso anterior no se haya podido otorgar la escritura pública de compraventa o no se haya expedido la resolución o acto traslaticio del dominio de la vivienda de interés social

prioritaria, el solicitante deberá pedir al Director Seccional de la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) de su domicilio, una prórroga para formular la respectiva solicitud de devolución y/o compensación con dos (2) meses de anterioridad al vencimiento de los dos (2) años, con la comprobación del hecho.

El Director Seccional dentro del mes siguiente concederá la prórroga hasta por seis (6) meses, si encuentra fundados los hechos aducidos en la solicitud.

La prórroga se deberá otorgar por el término de un (1) año cuando se trate de bienes inmuebles que hayan sido objeto de programas de arrendamiento social en la modalidad de arrendamiento con opción de compra, incluido el otorgado en el marco del programa "semillero de propietarios" y el beneficiario haya optado por ejercer la opción de compra.

Artículo 1.6.1.26.6. Requisitos especiales para la devolución de impuesto sobre las ventas - IVA por la adquisición de materiales para la construcción de vivienda de interés social y prioritaria. Con la solicitud de devolución y/o compensación, que se deberá presentar por escrito por el representante legal de la entidad constructora del proyecto o su apoderado, se deberán acreditar, además de los requisitos generales señalados en el artículo 1.6.1.21.13. del presente Decreto, los siguientes requisitos especiales:

1. Certificación expedida por el titular del proyecto, cuando el constructor solicitante ha desarrollado el proyecto bajo contrato, donde conste: Número de identificación Tributaria (NIT) y nombre o razón social del contratante, Número de Identificación Tributaria (NIT) y nombre o razón social del contratista, ciudad, número y fecha del contrato, objeto del contrato de construcción, número de unidades habitacionales, identificación del predio sobre cual se efectúa la construcción (matrícula inmobiliaria).

2. Relación certificada por revisor fiscal o contador público, según el caso, de las facturas de compra de materiales utilizados para la construcción de las viviendas de interés social y vivienda de interés social prioritaria, indicando su número, el nombre y apellidos o razón

social, y Número de Identificación Tributaria (NIT) del proveedor, valor de los bienes adquiridos, valor del impuesto sobre las ventas – IVA cancelado el cual debe estar discriminado en ellas y la descripción de los bienes.

3. Relación certificada por revisor fiscal o contador público, según sea el caso, de los números de matrícula inmobiliaria asignados por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a los inmuebles respecto de los cuales será presentada la solicitud de devolución y/o compensación del impuesto sobre las ventas – IVA en la adquisición de materiales de construcción, indicando el número y fecha de la escritura de compraventa, identificación de la notaría, valor de la compraventa y el nombre e identificación de los intervinientes.

Cuando se trate de vivienda de interés social prioritaria financiada o cofinanciada con recursos del presupuesto nacional a través de subsidios familiares de vivienda 100% en especie, se deberá informar el número y fecha de la resolución o acto traslaticio del dominio de la vivienda y se podrá adjuntar copia del mismo.

4. Certificación del revisor fiscal o contador público, según el caso, donde conste que el valor del impuesto sobre las ventas – IVA solicitado en devolución y/o compensación no ha sido llevado como un mayor valor del costo ni deducción en la determinación del impuesto sobre la renta ni como impuesto descontable en la declaración del impuesto sobre las ventas y que se cumplen todos los requisitos para la procedencia de la solicitud.

5. Certificación expedida por el representante legal de la empresa constructora y el contador público o revisor fiscal, según el caso, en la cual conste que no se ha efectuado devolución y/o compensación por la compra de materiales para la construcción de las unidades de vivienda objeto de la solicitud.

6. Copia del documento de conformación del consorcio o la unión temporal cuando la solicitud de devolución y/o compensación sea presentada por ellos.

7. Certificación suscrita por el representante legal de la entidad constructora y el revisor fiscal o contador público, según sea el caso, en la que conste que se trata de un proyecto de vivienda de interés social, interés social prioritario o proyectos constituidos como propiedad horizontal de uso mixto y que el valor total de la vivienda incluye inmuebles tales como: parqueaderos, depósitos, buhardillas, terrazas, antejardines y patios, además de las obras de urbanismo, y este valor no sobrepasa el total de venta de la vivienda.

8. Certificado de tradición y libertad cuando la construcción se desarrolle por contrato de construcción sobre sitio propio o por autoconstrucción, en el cual conste el número de la escritura pública de formalización de la construcción realizada y su valor.

9. Certificación expedida por la autoridad territorial de planeación o quien haga sus veces, en la que conste que la vivienda fue construida en el marco de un proyecto o programa de renovación urbana, cuando la solicitud de devolución y/o compensación del impuesto sobre las ventas – IVA corresponda a vivienda de interés social y/o vivienda de interés social prioritaria desarrollada en programas y/o proyectos de renovación urbana.

10. Indicar en la solicitud de devolución una cuenta de ahorros o corriente a su nombre, la cual debe estar activa en una entidad bancaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, para efectos del pago de la devolución.

La Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) verificará mediante consulta en línea: el certificado de existencia y representación legal del solicitante cuando la empresa esté obligada a registrarse en la Cámara de Comercio, el estado del Registro Único Tributario (RUT), la titularidad de la cuenta de ahorros o corriente, así como la información del certificado de tradición y libertad, cuando sea el caso.

Artículo 1.6.1.26.7. Término y forma para efectuar la devolución y/o compensación. El término para efectuar la devolución y/o compensación de que trata el presente capítulo, será el consagrado en los artículos 855 y 860 del Estatuto Tributario, contado a partir del día

siguiente a la fecha de presentación oportuna y en debida forma de la solicitud ante la Dirección Seccional competente.

La devolución del impuesto sobre las ventas – IVA se efectuará en la forma indicada en el artículo 862 del Estatuto Tributario.

Artículo 1.6.1.26.9. Rechazo de la solicitud. La solicitud de devolución y/o compensación de que trata el presente capítulo, se deberá rechazar en forma definitiva, cuando se presente alguna de las causales previstas en el artículo 857 del Estatuto Tributario.

Parágrafo. Cuando el impuesto sobre las ventas – IVA solicitado exceda el cuatro por ciento (4%) del valor registrado en las escrituras de venta o en la resolución de transferencia de dominio del inmueble nuevo, la Dirección Seccional de la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) lo devolverá y/o compensará hasta el valor que corresponda al límite del cuatro por ciento (4%) previsto en el parágrafo 2° del artículo 850 del Estatuto Tributario, rechazando el exceso solicitado".

Artículo 2°. Vigencia y derogatorias. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y modifica los artículos 1.6.1.26.1., 1.6.1.26.3., 1.6.1.26.4., 1.6.1.26.6., 1.6.1.26.7., y 1.6.1.26.9. del Capítulo 26 Título 1 Parte 6 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 28 de enero de 2020.

IVÁN DUQUE MÁRQUEZ

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Alberto Carrasquilla Barrera.

El Ministro de Vivienda Ciudad y Territorio,

Jonathan Tybalt Malagón González.