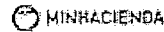


OK-SISTEMA

*SJD*



www.dian.gov.co

Subdirección de Gestión Normativa y Doctrina

Bogotá, D.C. 13 MAR. 2017  
100208221-000488

DIAN No. Radicado 000S2017005786  
Fecha 2017-03-16 04:43:02 PM  
Remitente Sede NIVEL CENTRAL  
Depen SUB GES NORMATIVA DOCTRINA  
Destinatario DANIELA VARELA  
Anexos 0 Folios 1



Señora  
**DANIELA VARELA**  
dvarela@lasernaybaron.com

Ref: Radicado 231 del 30/01/2017

Tema	Impuesto a las ventas
Descriptores	TARIFA DIFERENCIAL DEL 5%
Fuentes formales	Artículos 420, 468-1 del Estatuto Tributario Artículo 173, 185 de la Ley 1819 de 2016 Gaceta del Congreso 1090 del 5 de diciembre de 2016

De conformidad con el artículo 20 del Decreto 4048 de 2008 es función de ésta Subdirección absolver las consultas escritas que se formulen sobre la interpretación y aplicación de las normas tributarias de carácter nacional, aduaneras y cambiarias en lo de competencia de la Entidad.

Mediante el radicado de la referencia la peticionaria pregunta cuándo empieza a regir el artículo 185 de la Ley 1819 de 2016, por el cual se modifica el artículo 468-1 del Estatuto Tributario y respecto del párrafo transitorio de esta norma solicita confirmar si la exclusión de que trata para la venta de unidades de vivienda nueva cuyo valor supere las 26.800 UVT incluye la suscripción de una promesa o escritura de compraventa antes del 30 o 31 de diciembre de 2017, certificada por notario, así en el primer caso la escritura pública se firme en el año 2018.

Sobre el particular se considera:

El artículo 185 de la Ley 1819 de 2016 realizó una serie de modificaciones al artículo 468-1 del Estatuto Tributario, el cual consagra los bienes gravados con la tarifa diferencia del cinco por ciento, del cual este Despacho se permite citar los apartes relacionados con el problema jurídico materia de consulta, esto es, la primera venta de unidades de vivienda nueva cuyo valor supere las 26.800 UVT y los términos en que opera la exclusión del impuesto sobre este punto:

**"ARTÍCULO 185°.** Modifíquese el artículo 468-1 del Estatuto Tributario el cual quedará así:

**ARTÍCULO 468-1. BIENES GRAVADOS CON LA TARIFA DEL CINCO POR CIENTO (5%).**  
Los siguientes bienes están gravados con la tarifa del cinco por ciento (5%):

(...)

Adicionalmente:

1. La primera venta de unidades de vivienda nueva cuyo valor supere las 26.800 UVT, incluidas las realizadas mediante cesiones de derechos fiduciarios por montos equivalentes. La primera venta de las unidades de vivienda de interés social VIS, urbana y rural, y de vivienda de interés prioritario VIP, urbana y rural, mantendrá el tratamiento establecido en el Parágrafo 2 del artículo 850 del Estatuto Tributario.

(...)

**PARÁGRAFO TRANSITORIO:** Estará excluida la venta de las unidades de vivienda nueva a que hace referencia el numeral 1 siempre y cuando se haya suscrito contrato de preventa, documento de separación, encargo de preventa, promesa de compraventa, documento de vinculación al fideicomiso y/o escritura de compraventa antes del 31 de diciembre del 2017, certificado por notario público. (Subrayado fuera del texto)

La norma anteriormente citada en armonía con lo establecido en el artículo 420 del Estatuto Tributario (también modificado por la Ley 1819 de 2016 en su artículo 173), consagra como hecho generador de IVA gravado a la tarifa del 5% la primera venta de unidades de vivienda nueva cuyo valor supere las 26.800 UVT, en los términos allí señalados.

La exclusión contenida en el parágrafo transitorio tiene un antecedente que es necesario traer a colación y que está contenido en la Gaceta del Congreso 1090 del 5 de diciembre de 2016, ponencia para primer debate del proyecto que finalmente culminó con la expedición de la Ley 1819 de 2016:

#### **"ARTÍCULO 182**

*Modifica el artículo 468-1 del Estatuto Tributario. En este artículo se incluyen varias subpartidas de maquinaria agrícola que se encontraban gravadas a la tarifa general, con el fin de lograr una disminución en los impuestos pagados por la adquisición de dichos implementos como incentivo al sector agropecuario. Se eliminan los periódicos y los camarones de la tabla.*

*Adicionalmente, se aclara la redacción de la vivienda gravada incluyendo un parágrafo transitorio para no generar desequilibrios ni inequidades en el tratamiento de los proyectos inmobiliarios en ejecución que fueron promocionados con un precio determinado. Se incluye adicionalmente, un numeral segundo del IVA a los licores."*

(Subrayado fuera del texto)

Así las cosas, la norma plasmó la voluntad del legislador de no gravar la venta de los proyectos inmobiliarios en ejecución, para lo cual fija un límite en el tiempo que es el 31 de diciembre de 2017 y contempla una serie de eventos para ese fin, respecto de los cuales la peticionaria solicita se confirme si la suscripción de una promesa o escritura de compraventa antes de esa fecha se entienden incluidas, frente a lo cual este Despacho concluye de forma afirmativa luego de consultar el texto del artículo citado.

En los anteriores términos se resuelve su consulta.

Atentamente,

**PEDRO PABLO CONTRERAS CAMARGO**  
Subdirector de Gestión Normativa y Doctrina

P.ICC / R:PCC