

7.2. Subdirección de Fortalecimiento Institucional Territorial

Doctor

William Alfonso Rondón Álvarez

Director Financiero de Rentas e Ingresos

Gobernación del Tolima

Carrera 3 Calle 11 Edificio Gobernación del Tolima Piso 5º

Ibagué – Tolima

Radicado: 2-2015-049409

Bogotá D.C., 15 de diciembre de 2015 11:00

Radicado entrada 1-2015-093279

No. Expediente 26674/2015/RCO

Asunto : Oficio No. 1-2015-093279 del 25 de noviembre de 2015
Tema : Impuesto de Registro
Subtema : Actos gravados

Cordial saludo Doctor Rondón:

Mediante oficio radicado en este Ministerio con el número y en la fecha del asunto, haciendo referencia a lo normado por el parágrafo 1º del artículo 21 de la Ley 1537 de 2012 que modifica al artículo 8º de la Ley 3ª de 1991, así como al artículo 34 ibídem, efectúa usted dos interrogantes que serán atendidos en el mismo orden de consulta, no sin antes precisar que las respuestas ofrecidas por esta Dirección se efectúan de manera general y abstracta, y se ofrecen en los términos y con los alcances de los artículos 14-2 y 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, de manera que no son obligatorias ni vinculantes y no comprometen la responsabilidad de este Ministerio.

Consulta usted:

“1. “La prohibición de transferencia” y “el derecho de preferencia” estipulados en los negocios jurídicos de adjudicación o adquisición de vivienda VIS con subsidio, en aplicación del artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, se deben considerar como una condición resolutoria y por consiguiente se cobraría el impuesto de registro por un solo acto? O, por el contrario se deben liquidar los dos actos separadamente? O solamente deben inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente?”

De conformidad con el artículo 226 de la Ley 223 de 1995, el hecho generador del Impuesto de Registro “*Está constituido por la inscripción de actos, contratos o negocios jurídicos documentales en los cuales sean parte o beneficiarios los particulares y que, de conformidad con las disposiciones legales, deban registrarse en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos o en las Cámaras de Comercio*”; de manera que si por “*disposiciones legales*”

Continuación oficio

conforme con la jurisprudencia del Consejo de Estado¹ han de entenderse únicamente normas con fuerza material de ley², ello nos permite colegir que al estar ordenada la inscripción en el folio de matrícula de “*La prohibición de transferencia*” y “*el derecho de preferencia*” por el parágrafo del artículo 8º de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, la inscripción de dichos actos a instancias de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos se encuentra gravada con el Impuesto de Registro.

Ahora bien, respecto de la naturaleza de “*condición resolutoria*” de la prohibición de transferencia y el derecho de preferencia, excede nuestras competencias el definir si éstos deben entenderse como aquella. No obstante, de la lectura de su interrogante se infiere que esa distinción se encamina a determinar si se trata de un acto accesorio para efectos del pago del impuesto de registro siguiendo la regla del inciso 2 del artículo 228 de la Ley 223 de 1995, según la cual “*Cuando un contrato accesorio se haga constar conjuntamente con un contrato principal, el impuesto se causará solamente en relación con este último*”; siendo ello de esa manera, a juicio de esta Dirección, dicha regla no resultaría aplicable, de un lado, porque la prohibición de transferencia y el derecho de preferencia si bien deben incorporarse en el contrato de adjudicación o adquisición de vivienda de interés social, afectan al subsidio familiar y su eventual restitución, más no al contrato propiamente dicho.

De esta manera, la regla que resultaría aplicable para la liquidación del impuesto de registro en el presente caso, sería la contenida en el inciso segundo del artículo 2º del Decreto 650 de 1996, según el cual “*Cuando un mismo documento contenga diferentes actos sujetos a registro, el impuesto se liquidará sobre cada uno de ellos, aplicando la base gravable y tarifa establecidas en la ley*”. Lo anterior, considerando que el documento sujeto a registro es la escritura mediante la cual se efectúa la transferencia del dominio, dentro de la cual se incorporan dos actos más sujetos a registro por mandato legal, esto es la prohibición de transferencia y el derecho de preferencia, por lo que el impuesto se causara sobre el registro de la transferencia de dominio del bien inmueble y sobre el registro de la prohibición de transferencia y derecho de preferencia.

En lo que hace a la base gravable, para el caso de la transferencia del dominio debe considerarse como un acto con cuantía y aplicarse la regla establecida en el inciso final del artículo 229 de la Ley 223 de 1995, en concordancia con el artículo 4 del Decreto 650 de 1996. Para el caso de la

¹ Consejo de Estado Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Cuarta Santa Fe de Bogotá, D. C., septiembre cuatro (4) de mil novecientos noventa y ocho (1998) Ref.: Expediente 8705 Acción de nulidad contra el literal b) del artículo 8º del Decreto 650 de 1996, expedido por el Gobierno Nacional. Actor : Mauricio Alfredo Plazas Vega. Consejero Ponente : Doctor DANIEL MANRIQUE GUZMAN

² En consecuencia, debe entenderse el concepto de ley en sentido formal que no material, puesto que de conformidad con la jurisprudencia del Consejo de Estado el concepto de ley no se reduce a las expedidas por el Congreso. Dijo esa alta corporación: “*Porque el significado de la ley no se reduce al acto que expide el Congreso Nacional con este nombre; sino que comprende todos los preceptos de las autoridades y corporaciones que tienen la facultad de dictar normas sobre determinadas materias; como los reglamentos que expide el Gobierno, las ordenanzas de las asambleas y los acuerdos de los concejos*” (Sentencia del 4 de diciembre de 1944 – C.C. Legis Código Interno 0035)

Continuación oficio

prohibición de transferencia y derecho de preferencia, a juicio de esta Dirección por no incorporar un derecho apreciable pecuniariamente, deben ser tratados como actos sin cuantía y por ende aplicar la tarifa que para el caso haya establecido la asamblea departamental.

“2. Para el caso de Vivienda de Interés Prioritario VIP, el artículo 34 de la Let 1537 de 2012 define claramente los actos que no causan derechos registrales, pero no se enuncia “La prohibición de transferencia” y el “derecho de preferencia” de que trata el artículo 21 de la misma ley; podría entonces entenderse que dichos actos generan derechos registrales en los negocio jurídicos de adjudicación y adquisición de este tipo de vivienda? Y a su vez tendría que liquidarse el impuesto de registro? O solamente deben inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente?”

En relación con este interrogante, es necesario inicialmente precisar que una cosa son los derechos de registro, y otra muy distinta es el impuesto de registro, de manera que los primeros corresponden a los valores que se cancelan a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos por concepto de la prestación del servicio que ofrecen esas oficinas, y; el segundo es un impuesto de los departamentos que se causa a favor de éstos en las condiciones señaladas en la Ley 223 de 1995.

De esta forma, en relación con los derechos de registro, la competencia para pronunciarse al respecto corresponde a la Superintendencia de Notariado y Registro, entidad a la que le sugerimos remitir su consulta. Sin perjuicio de lo anterior, es necesario señalar que los beneficios tributarios, dentro de ellos las exenciones, son normas de aplicación restrictiva que por lo mismo no admiten aplicaciones extensivas o analógicas, de manera que la exención sobre derechos registrales aparejada en el artículo 24 de la Ley 1537 de 2012, deberá entenderse únicamente respecto de los actos señalados expresamente en la norma.

En lo que hace al pago del impuesto de registro, reiteramos lo expresado en la respuesta al primer interrogante.

Cordialmente

LUIS FERNANDO VILLOTA QUIÑONES

Subdirector de Fortalecimiento Institucional Territorial

ELABORÓ: Andrea Pulido Sánchez