

6.2. Subdirección de Fortalecimiento Institucional Territorial



Radicado: 2-2021-038750

Bogotá D.C., 27 de julio de 2021 15:53

Señora
DIANA CAROLINA SARMIENTO VELASQUEZ
Correo electrónico

Radicado entrada 1-2021-053735
No. Expediente 17966/2021/RPQRSD

Asunto: Impuesto predial unificado. Facturación. Avalúo catastral.

Respetada señora Diana Carolina:

En atención a su solicitud sobre el tema del asunto, dirigida a la Dian y de allí remitida a esta Dirección, nos permitimos informarle que la Dirección General de Apoyo Fiscal presta asesoría a las entidades territoriales y a sus entes descentralizados en materia fiscal, financiera y tributaria, la cual no comprende el análisis de actos administrativos particulares de dichas entidades, ni la solución directa de problemas específicos, ni la asesoría a particulares. Damos respuesta en el ámbito de nuestra competencia y en los términos del artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, es decir de manera general y abstracta, por lo que no tiene carácter obligatorio ni vinculante, y no compromete la responsabilidad del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Consulta: *“si en la venta de activos fijos para efectos de tomar como costo fiscal el auto-avalúo de que trata el artículo 72 del E.T., es procedente tomarlo cuando el municipio me emite una factura, aclarando que esta contiene la totalidad de la información del inmueble tal como la contenía con anterioridad la declaración, el único cambio es que ahora dice "Factura de venta XXXX"”.*

De conformidad con la Ley 44 de 1990¹, el impuesto predial unificado es un impuesto municipal cuya base gravable es *“el avalúo catastral, o el autoavalúo cuando se establezca la declaración anual del impuesto predial unificado.”* En general, el impuesto de cada predio resulta de aplicar la tarifa a la base gravable.

Para la determinación del impuesto, los municipios y distritos deben liquidarlo a cada predio, cada año o pueden establecer la declaración anual del Impuesto Predial Unificado, en el que es el contribuyente el obligado a presentar la liquidación; para este último caso, los artículos 13 y 14

¹ *Por la cual se dictan normas sobre catastro e impuestos sobre la propiedad raíz, se dictan otras disposiciones de carácter tributario, y se conceden unas facultades extraordinarias.*

(a los que hace referencia el artículo 72 del Estatuto Tributario) regulan el contenido de la declaración y la base mínima para el autoavalúo.²

El artículo 69 de la Ley 1111 de 2006, modificado por el artículo 58 de la Ley 1430 de 2010 y por el artículo 354 de la ley 1819 de 2016 autoriza a todos los municipios y distritos la determinación oficial del impuesto predial unificado a través de sistemas de facturación, así:

“Artículo 69. Determinación oficial de los tributos territoriales por el sistema de facturación. Sin perjuicio de la utilización del sistema de declaración, para la determinación oficial del impuesto predial unificado, del impuesto sobre vehículos automotores y el de circulación y tránsito, las entidades territoriales podrán establecer sistemas de facturación que constituyan determinación oficial del tributo y presten mérito ejecutivo.

Este acto de liquidación deberá contener la correcta identificación del sujeto pasivo y del bien objeto del impuesto (predio o vehículo), así como los conceptos que permiten calcular el monto de la obligación. La administración tributaria deberá dejar constancia de la respectiva notificación.

Previamente a la notificación de las facturas la administración tributaria deberá difundir ampliamente la forma en la que los ciudadanos podrán acceder a las mismas.

La notificación de la factura se realizará mediante inserción en la página web de la Entidad y, simultáneamente, con la publicación en medios físicos en el registro, cartelera o lugar visible de la entidad territorial competente para la Administración del Tributo territorial. El envío que del acto se haga a la dirección del contribuyente surte efecto de divulgación adicional sin que la omisión de esta formalidad invalide la notificación efectuada.

En los casos en que el contribuyente no esté de acuerdo con la factura expedida por la Administración Tributaria, estará obligado a declarar y pagar el tributo conforme al sistema de declaración dentro de los plazos establecidos, caso en el cual la factura perderá fuerza ejecutoria y contra la misma no procederá recurso alguno. En los casos en que el contribuyente opte por el sistema declarativo, la factura expedida no producirá efecto legal alguno.

En aquellos municipios o distritos en los que no exista el sistema autodeclarativo para el correspondiente impuesto, el contribuyente podrá interponer el recurso de reconsideración dentro de los dos meses siguientes a la fecha de notificación de la factura.

El sistema de facturación podrá también ser usado en el sistema preferencial del impuesto de industria y comercio.” (Se subraya)

El artículo 72 del Estatuto Tributario dispone:

“Artículo 72. Avalúo como costo fiscal. El avalúo declarado para los fines del Impuesto Predial Unificado, en desarrollo de lo dispuesto por los artículos 13 y 14 de la ley 44 de 1990 y 155 del Decreto 1421 de 1993, y los avalúos formados o actualizados por las autoridades catastrales, en los términos del artículo 5o. de la Ley 14 de 1983, podrán ser tomados como costo fiscal para la determinación de la renta o ganancia ocasional que se produzca en la enajenación de inmuebles que constituyan activos fijos para el contribuyente. Para estos fines, el autoavalúo o avalúo

² Para Bogotá D.C., el Decreto Ley 1421 de 1993 dispuso que, desde 1994, el contribuyente debía liquidar el impuesto en el formulario adoptado por la Administración Distrital, con base en el auto avalúo (no inferior al avalúo catastral), aplicando las tarifas vigentes.

aceptable como costo fiscal, será el que figure en la declaración del Impuesto Predial Unificado y/o declaración de renta, según el caso, correspondiente al año anterior al de la enajenación. Para este propósito no se tendrán en cuenta las correcciones o adiciones a las declaraciones tributarias ni los avalúos no formados a los cuales se refiere el artículo 7o. de la Ley 14 de 1983.

En caso de tomarse como costo fiscal el avalúo o autoavalúo, en el momento de la enajenación del inmueble, se restarán del costo fiscal las depreciaciones que hayan sido deducidas para fines fiscales.” (Se subraya)

Si bien la parte inicial del artículo 72 del ETN hace referencia al “*avalúo declarado para los fines del Impuesto Predial Unificado*”, propio del sistema de declaración, consideramos que, en el sistema de facturación, y en los demás sistemas de determinación del impuesto diferentes al declarativo, si la base gravable allí informada corresponde al *avalúo formado o actualizado por la autoridad catastral*, este podrá ser tomado como costo fiscal, conforme lo indica el aparte subrayado del transcrito artículo 72.

Los oficios de asesoría de esta dirección pueden ser consultados en www.minhacienda.gov.co, en la sección Entidades de Orden Territorial, en [Asesorías y Conceptos en materia tributaria](#). Las cartillas con la normatividad, jurisprudencia y doctrina de los diferentes tributos departamentales y municipales se encuentran en la pestaña Normas de la Biblioteca Virtual de la Dirección General de Apoyo Fiscal: <http://delfos.minhacienda.gov.co/BibliotecaVirtual/Salas/index.html>.

Cordialmente,

LUIS FERNANDO VILLOTA QUIÑONES

Subdirector de Fortalecimiento Institucional Territorial
Dirección General de Apoyo Fiscal

ELABORÓ: DANIEL ANTONIO ESPITIA HERNANDEZ

Firmado digitalmente por: LUIS FERNANDO VILLOTA QUINONES

Subdirector De Fortalecimiento Institucional Territorial

Ministerio de Hacienda y Crédito Público

Código Postal 111711

PBX: (571) 381 1700

Atención al ciudadano (571) 6021270 - Línea Nacional: 01 8000 910071

atencioncliente@minhacienda.gov.co

Carrera 8 No. 6C- 38 Bogotá D.C.

www.minhacienda.gov.co