



MINISTERIO DE HACIENDA Y CREDITO PÚBLICO

DECRETO NÚMERO DE 2014

()

Por medio del cual se reglamenta el artículo 311-1 del estatuto tributario.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las consagradas en los numerales 11 y 20 del artículo 189 de la Constitución Política y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 311-1 del estatuto tributario,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 105 de la ley 1607 del 2012 adicionó el artículo 311-1 al estatuto tributario, el cual consagra una exención en la utilidad generada en la venta de la casa o apartamento de habitación de las personas naturales, siempre y cuando el destino de los recursos sea la adquisición de otra casa o apartamento de habitación.

Que el valor de la exención corresponde a las primeras siete mil quinientas (7.500) UVT de la utilidad generada en la venta de la casa o apartamento de habitación de las personas naturales contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios.

Que la totalidad de los dineros recibidos como consecuencia de la venta deben ser depositados en las cuentas de ahorro para el fomento de la construcción AFC, o en su defecto destinado al pago total o parcial de uno o más créditos hipotecarios vinculados con la casa o apartamento de habitación objeto de la venta.

Que el Artículo 311-1 del Estatuto Tributario hace parte del Título III “Ganancias Ocasionales” del Libro I “Impuesto Sobre la Renta y Complementarios” del Estatuto Tributario, y que tratándose específicamente de la venta de la casa o apartamento de habitación, constituye Ganancia Ocasional solo en los casos en que el inmueble hubiese sido poseído dos (2) años o más por parte del vendedor, conforme lo establece el Artículo 300 del Estatuto Tributario.

Que el retiro de los recursos depositados en las cuentas de ahorro para el fomento de la construcción AFC, para fines distintos a la adquisición de vivienda o para el pago de un crédito hipotecario vinculado con la misma, implica que la persona natural pierda el beneficio y que se efectúen por parte de la respectiva entidad financiera las retenciones en la fuente inicialmente no realizadas de acuerdo con las normas generales en materia de enajenación de activos que correspondan a la casa o apartamento de habitación.

Que con el fin de hacer aplicable esta exención, el artículo 105 de la ley 1607 del

Continuación del Decreto “Por medio del cual se reglamenta el artículo 311-1 del estatuto tributario”.

2012 estableció que el Gobierno Nacional está facultado para establecer el reglamento sobre esta materia.

Que cumplida la formalidad prevista en el numeral 8 del artículo 8° del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo en relación con el texto del presente Decreto,

DECRETA:

ARTÍCULO 1°. UTILIDAD EXENTA EN LA VENTA DE LA CASA O APARTAMENTO DE HABITACIÓN. Están exentas del impuesto de ganancia ocasional las primeras siete mil quinientas (7.500) UVT de la utilidad generada en la venta de la casa o apartamento de habitación de las personas naturales contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios, siempre y cuando se cumpla con la totalidad de los siguientes requisitos:

1. Que la casa o apartamento de habitación objeto de la venta haya sido poseída dos años o más.
2. Que el valor catastral o el autoavalúo de la casa o apartamento de habitación sea igual o inferior al valor equivalente a quince mil (15.000) UVT, en el año gravable en el cual se protocoliza la escritura pública de compraventa.
3. Que la totalidad de los dineros recibidos en la venta tenga uno o varios de los siguientes destinos:
 - a) Que sean depositados en una o más cuentas de ahorro denominadas “ahorro para el fomento de la construcción, AFC”, cuyo titular sea única y exclusivamente el vendedor del inmueble.
 - b) Que se destinen para el pago total o parcial de uno o más créditos hipotecarios vinculados directamente con la casa o apartamento de habitación objeto de la venta.
4. Tratándose de los dineros depositados en una o más cuentas de ahorro para el fomento de la construcción, AFC, el retiro de los mismos debe destinarse exclusivamente a la compra de otra casa o apartamento de habitación, tratándose de vivienda nueva o usada, sea o no financiada por entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia a través de crédito hipotecario o leasing habitacional, bajo alguna de las siguientes modalidades:
 - a) Compra de contado.
 - b) Cuota inicial y/o pago de las cuotas del crédito hipotecario, o de los cánones del leasing habitacional, o para cubrir el valor de la opción de compra del leasing habitacional.

ARTÍCULO 2°. RETENCIÓN EN LA FUENTE EN LA VENTA DE LA CASA O APARTAMENTO DE HABITACIÓN. De acuerdo con el numeral 2° del artículo 369 del estatuto tributario, en la venta de la casa o apartamento de habitación del contribuyente que cumpla con todos los requisitos señalados en el artículo 1° de este Decreto, el Notario no efectuará la retención en la fuente a título de ganancia ocasional de que trata el artículo 398 del estatuto tributario.

Para este fin, es requisito indispensable que la persona natural que vende el bien

Continuación del Decreto “Por medio del cual se reglamenta el artículo 311-1 del estatuto tributario”.

inmueble, acredite lo siguiente:

1. Certificado de Tradición y Libertad donde se evidencie que el vendedor ha poseído el bien inmueble por dos años o más.
2. Declaración o factura del impuesto predial unificado correspondiente al año gravable de la escritura pública de compraventa, donde se evidencie que el valor del avalúo catastral o autoavalúo sea igual o inferior a 15.000 UVT.
3. Si los recursos se depositaron o se van a depositar en una o más cuentas de ahorro para el fomento de la construcción, AFC, se deberá acreditar alguno y/o ambos de los siguientes requisitos:
 - a) Comprobante de consignación en la cuenta de ahorro para el fomento de la construcción, AFC.
 - b) Carta de instrucciones de carácter irrevocable por parte del vendedor ordenando al pagador que los dineros sean transferidos o depositados directamente a la respectiva cuenta de ahorro para el fomento de la construcción, AFC, caso en el cual se indicará la información detallada de la cuenta. Esta carta de instrucción debe formar parte de la protocolización de la Escritura Pública de compraventa.
4. Comprobantes o recibos de pago por medio de los cuales se acredite el pago total o parcial de uno o más créditos hipotecarios vinculados directamente con la casa o apartamento de habitación objeto de la venta, en caso de que se hubiese destinado parte o la totalidad del dinero de la venta al pago del o los crédito.

PARÁGRAFO: En todo caso, la sumatoria de los depósitos en las cuentas de ahorro para el fomento de la construcción, AFC, y los pagos a los créditos hipotecarios debe coincidir con la totalidad del valor de la venta del bien inmueble.

ARTÍCULO 3°. RETENCIÓN CONTINGENTE. En el momento del depósito de los recursos a la cuenta de ahorro para el fomento de la construcción AFC, el cuentahabiente debe indicar a la entidad financiera que los recursos se encuentran sujetos al beneficio de la ganancia ocasional exenta de que trata el artículo 311-1 del estatuto tributario. La entidad financiera debe controlar la retención en la fuente contingente dejada de efectuar por el Notario, correspondiente al 1% de los recursos depositados conforme a la tarifa establecida en el artículo 398 del estatuto tributario.

ARTÍCULO 4°. RETIRO DE LOS DEPÓSITOS CON UN DESTINO DIFERENTE A LA ADQUISICIÓN DE CASA O APARTAMENTO DE HABITACIÓN. Tratándose de los recursos depositados en las cuentas de ahorro para el fomento de la construcción “AFC” en virtud de la ganancia ocasional exenta establecida en el artículo 311-1 del estatuto tributario, estos solo pueden ser retirados para la adquisición de casa o apartamento de habitación, ya sea por compra de contado, o a través de créditos hipotecarios o contratos de leasing habitacional otorgados por entidades sujetas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia, o para atender el pago de la cuota inicial, o para el pago de la opción de compra, tratándose del leasing habitacional.

En el evento en que la adquisición de vivienda se realice sin financiación, previamente al retiro debe acreditarse ante la entidad financiera que los recursos se destinarán a dicha adquisición, de la siguiente forma:

Continuación del Decreto “Por medio del cual se reglamenta el artículo 311-1 del estatuto tributario”.

- a) El comprador entregará a la entidad financiera una copia autentica de la promesa de compraventa suscrita con el vendedor, donde conste las condiciones de pago de la casa o apartamento de habitación.
- b) De acuerdo con las condiciones establecidas en la copia del contrato de compraventa, la entidad financiera podrá girar los recursos de la cuenta AFC, manteniendo como reserva el valor equivalente a la retención en la fuente contingente que corresponda al valor del retiro.
- c) Dentro de un término máximo de un (1) mes siguiente a la fecha de retiro de los recursos, el cuentahabiente debe aportar a la entidad financiera una copia de la Escritura Pública donde conste la compra de la casa o apartamento de habitación por parte del cuentahabiente.
- d) Si el comprador no entrega la copia de la Escritura Pública a la entidad financiera dentro del término establecido en el literal anterior, la entidad financiera efectuará la retención contingente y la consignará en la declaración de retención en la fuente del respectivo mes en que debió aportarse la copia de la Escritura Pública.

En el evento en que la adquisición de vivienda se realice con financiación, previamente al retiro debe acreditarse ante la entidad financiera que los recursos se destinarán a dicha adquisición, con alguno de los siguientes documentos:

- a) Tratándose del retiro para pagar la cuota inicial de la casa o apartamento de habitación, nuevo o usado, el comprador deberá presentar copia de la promesa de compraventa en la cual conste la forma de pago del bien.
- b) Tratándose de la adquisición del bien inmueble a través de contratos de leasing habitacional, y el retiro de la cuenta AFC esté destinado al pago de intereses de anticipos, sin haberse presentado activación del contrato, deberá presentarse copia del contrato de leasing donde conste la forma de pago de los intereses, y la promesa de compraventa donde consten los desembolsos de los anticipos para la adquisición del bien.
- c) Tratándose de la adquisición del bien a través de contratos de leasing habitacional, y el retiro de la cuenta AFC esté destinado al pago de cánones o de la opción de compra, deberá presentarse copia del contrato de leasing donde conste las condiciones de pago.
- d) Si la compra del inmueble se realiza a través de un Fideicomiso Inmobiliario, y el retiro se realiza para el pago del precio en la etapa de preventa del proyecto, deberá presentarse copia del documento donde consten las condiciones básicas de la adquisición de vivienda. Si el proyecto no alcanzare el punto de equilibrio o el comprador hiciera una cesión del derecho sobre el bien que pretende adquirir, el comprador del inmueble, titular de la cuenta AFC, deberá reintegrar los recursos de la retención contingente a la AFC.

El retiro parcial o total de los recursos para cualquier otro propósito, implica que el contribuyente pierda el beneficio otorgado por el artículo 311-1 del estatuto tributario, y que se efectúe por parte de la respectiva entidad financiera la retención en la fuente dejada de efectuar por el Notario, sobre los recursos retirados sin el cumplimiento de

Continuación del Decreto “*Por medio del cual se reglamenta el artículo 311-1 del estatuto tributario*”.

los requisitos, de acuerdo con las normas generales en materia de retención en la fuente por enajenación de activos que corresponda a la casa o apartamento de habitación.

Se causa retención en la fuente sobre los rendimientos que generen las cuentas de ahorro “AFC”, en el evento de que estos sean retirados sin el cumplimiento del requisito de destino para la adquisición de la casa o apartamento de habitación del contribuyente, de acuerdo con las normas generales de retención en la fuente sobre rendimientos financieros.

ARTÍCULO 5. VIGENCIA. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

Publíquese y Cúmplase.