



▶ LEGISLACIÓN Y NORMATIVA DE INTERÉS

El Ministerio de Hacienda y Crédito Público reglamentó el IVA aplicable a unidades de vivienda nueva cuyo valor supere las 26800 UVT. Decreto 1096 de 2018. Ministerio de Hacienda y Crédito Público.



Foto: Semana.com

El Ministerio de Hacienda y Crédito Público expidió el Decreto 1096 de 2018, por medio del cual reglamentó el Impuesto sobre las Ventas –IVA– aplicable a la primera venta de unidades de vivienda nueva cuyo valor supere las 26800 UVT, en cumplimiento del numeral 1° del artículo 468-1 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 185 de la Ley 1819 de 2016.

De esta manera, adició los artículos 1.3.1.6.14, 1.3.1.6.15 y 1.3.1.6.16 al Decreto 1625 de 2016 –Decreto Único Reglamentario en Materia Tributaria–, para definir la unidad inmobiliaria

>>

CONTENIDO

▶ INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL

El Ministerio de Hacienda y Crédito Público reglamentó el IVA aplicable a unidades de vivienda nueva cuyo valor supere las 26800 UVT. Decreto 1096 de 2018. Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Pag. 1

El Fondo Nacional de Garantías estableció las condiciones del programa de garantías para la adquisición de vivienda nueva mediante leasing habitacional para el segmento NO VIS. Circular Normativa No. 009 de 2018. Fondo Nacional de Garantías.

Pag. 2

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio señaló que la Resolución 017 de 2017 y el Decreto 945 de 2017 también deben ser atendidas al momento de otorgar licencias de construcción para proyectos que se desarrollen por etapas. Concepto 2018EE0043816 de 2018. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Pag. 4

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio culminó el proceso de empalme con el comité del Gobierno entrante. Comunicado de Prensa del 27 de junio de 2018. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Pag. 5





<<

gravada para efectos del Impuesto sobre las Ventas; la limitación del impuesto descontable en la adquisición de bienes o servicios que constituyen costos atribuibles a las unidades inmobiliarias gravadas; y los mecanismos de control para la correcta imputación de los impuestos descontables en la venta de unidades inmobiliarias gravadas.

Así las cosas, se considerarán unidades inmobiliarias gravadas a las viviendas nuevas, cuyo valor supere las 26800 UVT, de acuerdo con el valor que sea registra en la respectiva escritura pública. De otra parte, el IVA descontable para el sector de la construcción corresponderá proporcionalmente a los costos directos e indirectos atribuibles a la adquisición de bienes o servicios que sean costos asociados a las unidades inmobiliarias gravadas.

Finalmente, los responsables de la venta de las unidades inmobiliarias gravadas, incluidas las que se realicen a través de cesiones de derechos fiduciarios, deberán dar cumplimiento a los siguientes requerimientos:

- Contar con licencia de construcción expedida por la autoridad competente.
- Elaborar un presupuesto de costos de obra que refleje la cantidad y el valor de los bienes y servicios que destinen al proyecto, en forma separada a los que destinen a otras actividades o proyectos, así como la información que permita verificar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos. Cuando se trate de proyectos desarrollados por etapas, se deberá llevar un centro de costos por cada etapa.
- Poner a disposición de la DIAN, cuando esta lo requiera, el proyecto de construcción con el correspondiente plan de costos, así como las modificaciones al mismo, cuando sea del caso.
- Identificar en la contabilidad, el valor del IVA descontable correspondiente a cada unidad inmobiliaria gravada, el valor de venta y el IVA generado.
- Elaborar una relación de los impuestos descontables por unidad inmobiliaria gravada, que contenga:
 1. NIT del proveedor o prestador del servicio o NIT del país de origen, cuando se trate de importaciones o servicios contratados con prestadores sin domicilio en el país.
 2. Nombres y apellidos o razón social del proveedor o prestador del servicio.
 3. País de residencia o domicilio del proveedor o prestador del servicio.
 4. Numero de factura o documento equivalente que da derecho al costo.
 5. Fecha de la factura o documento equivalente.
 6. Valor total del IVA facturado.
 7. Monto del IVA imputable a la unidad inmobiliaria gravada.



Ahora bien, la información y documentación señalada deberá conservarse en el domicilio fiscal del responsable del IVA. Deberá ponerse a disposición de la DIAN cuando esta lo requiera, y asimismo, ser remitida electrónicamente a las DIAN, una vez esta disponga el servicio informático.

El Fondo Nacional de Garantías estableció las condiciones del programa de garantías para la adquisición de vivienda nueva mediante leasing habitacional para el segmento NO VIS. Circular Normativa No. 009 de 2018. Fondo Nacional de Garantías.

>>



<<

El Fondo Nacional de Garantías expidió la Circular Normativa No. 009 de 2018, con el objetivo de establecer las condiciones del nuevo programa de garantías para la adquisición de vivienda nueva mediante el mecanismo de leasing habitacional para el segmento no VIS.

Las condiciones generales del programa de garantías fueron establecidas así:

Programa Especial de Garantía Vivienda NO VIS – Leasing Habitacional

- **Cupo asignado:** \$ 1,1 billones en monto financiado.
- **Beneficiarios:** Hogares unipersonales o familiares adquirentes de viviendas mayor a 135 SMLMV y hasta 435 SMLV.
- **Destino y modalidad:** Leasing habitacional para adquisición de vivienda nueva NO VIS para vivienda.
- **Operación Garantizables:** Operaciones de leasing habitacional NO VIS que financien el 80% del valor de la vivienda y que gocen de la cobertura de interés del FRECH
- **Plazo de la financiación:** El plazo del contrato será el que acuerde el intermediario financiero con el beneficiario, el cual deberá estar sujeto a lo establecido en la Ley 546 de 1999.
- **Vigencia de la Garantía:** Será hasta por 7 años contados a partir del inicio del contrato de leasing habitacional. Se podrá ampliar hasta en 24 meses para los contratos que se encuentren en mora a la fecha que finalice el plazo de 7 años.
- **Tipo de Moneda:** Pesos o UVR
- **Comisión de la Garantía:** Para este producto de garantía será del 0,043% M.V. + IVA.
- **Vigencia:** A partir del 08/06/18

Es importante tener en cuenta que la vigencia de la reserva de la Garantía, para este producto, será hasta el 31 de diciembre de 2019 o hasta el agotamiento del monto máximo para este programa, según lo que ocurra primero; al igual que el plazo máximo para efectuar el registro de las garantías bajo el programa que reglamenta esta circular. De otra parte, el Fondo Nacional de Garantías liquidará el valor de la comisión de forma mensual, tomando como base el monto inicial del desembolso de cada una de las operaciones, y se aplicará la tarifa de comisión indicada en la circular. De manera que facturará un mismo valor en pesos para cada garantía. Mientras que en UVR, el valor del desembolso equivalente en pesos se establecerá con base en la cotización de la UVR vigente para el día del desembolso de cada operación.

Los aspectos relevantes a tener en cuenta son:

- **Eventos de reclamación:** El intermediario podrá hacer efectiva la garantía cuando hayan transcurrido 18 meses desde el inicio de mora o cuando el objeto de leasing habitacional sea restituido por el locatario al intermediario.
- **Monto mínimo de reclamación:** Cuando el saldo insoluto de la obligación garantizada sea igual o superior a un SMLMV.
- **Plazo para reclamar:** i) Por altura de mora, se puede realizar desde el momento en que se alcance la altura de mora y hasta dentro de los 6 meses siguientes, y ii) Por restitución del bien: La reclamación se puede realizar a partir de la fecha de restitución y en todo caso hasta 24 meses contados a partir del inicio de mora.

>>



Foto: casafacilpro gestion financiera



<<

- **Intermediarios que pueden utilizar el producto:** Los establecimientos de crédito que se encuentren vinculados como clientes de FNG y que tengan habilitado el producto leasing habitacional vivienda no VIS.

Para efectuar la reclamación de pago de garantía de operaciones de leasing habitacional, el intermediario, por medio de su Representante Legal, apoderado especial, revisor fiscal, auditor interno o contralor deberá presentar la siguiente documentación:

- **Por altura de mora:** Comunicado en el que se manifieste que; el contrato tiene una altura de mora no inferior a 18 meses, se han adelantado las gestiones de cobranza de acuerdo con las políticas internas del intermediario, el deudor/locatario ha sido reportado en las centrales de riesgo y finalmente adjuntar copia del contrato.
- **Por restitución del bien:** Comunicado en el que se manifieste que se ha restituido el bien objeto del contrato adjuntando copia del contrato de leasing habitacional.

► JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio señaló que la Resolución 017 de 2017 y el Decreto 945 de 2017 también deben ser atendidas al momento de otorgar licencias de construcción para proyectos que se desarrollen por etapas. Concepto 2018EE0043816 de 2018. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en atención a una solicitud presentada por una curadora urbana relacionada con la aplicación de la Resolución 017 de 2017 y el Decreto 945 de 2017 sobre los proyectos que se desarrollan por etapas, expuso que, de conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015 solo la reglamentación urbanística con la que se aprueba el plano general del proyecto es la que servirá de fundamento para la expedición de las respectivas licencias de construcción de las demás etapas, incluso cuando las normas urbanísticas hayan cambiado.



Foto: El Director responsable de obra

De otra parte, según el inciso tercero del artículo 2.2.6.1.2.4.2 ibidem, el proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia, aun cuando sean modificadas las normas que sirvieron como fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas.

De manera que las normas urbanísticas son las que temáticamente se ubican según el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, el cual no involucra temática legal relacionada con reglamentación en materia de estructuras sismorresistentes.

Así las cosas, la autoridad competente para el otorgamiento de licencias urbanísticas deberá valorar los proyectos desde varias perspectivas, entre las cuales se encuentran las variables urbanísticas y estructurales

Cabe aclarar que la estabilidad jurídica predicables de los Proyectos Urbanísticos Generales o el Plano General del Proyecto es una consecuencia que se limita a las normas de carácter urbanístico.

>>



<<

Finalmente, la Cartera de Vivienda señaló que la Resolución 017 de 2017 y el Decreto 945 de 2017 deben ser atendidas al momento de otorgar cualquier licencia de construcción, incluso respecto de los proyectos en construcción que se desarrollen por etapas derivadas de un Plano General de Proyecto.

► SABIAS QUÉ...

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio culminó el proceso de empalme con el comité del Gobierno entrante. Comunicado de Prensa del 27 de junio de 2018. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

La Cartera de Vivienda culminó el proceso de empalme, en el cual el comité coordinador del Gobierno entrante recibió los logros y retos que tendrá la administración de Iván Duque, para continuar reduciendo brechas en materia de vivienda, agua potable y saneamiento básico.

El coordinador del proceso de empalme en el sector vivienda resaltó que para el gobierno entrante es una satisfacción encontrar un buen ambiente de trabajo, cooperación y flujo de información. Mientras que, por su parte, el Ministro de Vivienda destacó la agilidad del empalme en el que primó el diálogo constructivo y propositivo. Además, entregó 20 recomendaciones para “construir sobre lo construido” y que el sector continúe siendo una de las locomotoras que impulsan el crecimiento económico y la generación de empleo en el país.



Foto: Blog Sección Amarilla

Dentro del paquete de recomendaciones entregadas al Comité coordinador se destaca: garantizar los recursos en subsidios para programas como, por ejemplo, el de “Mi Casa Ya” y un presupuesto cercano a los \$4 billones de pesos que se requiere para fortalecer la política de vivienda, agua y saneamiento básico. Adicionalmente, la unificación de toda la construcción de vivienda en esta cartera, avanzar en el proceso de consolidación de la nueva sede del Ministerio, llevar a buen término proyectos prioritarios de acueducto y alcantarillado, dar mayor seguridad jurídica, fortalecer la política de acompañamiento social en los proyectos de vivienda. Y, de otra parte, continuar con las buenas prácticas que se institucionalizaron en los últimos 8 años y que permitieron la iniciación de 1.750.000 viviendas y la entrega de 275 mil casas gratuitas. Asimismo, celebró la reducción del déficit habitacional en Colombia llevándolo a un 5,2% y lo más probable es que cerremos este Gobierno con una cifra de 5%.