



EDILBERTO OROZCO VERGARA Y
ASOCIADOS S.A.

NOVEDADES TRIBUTARIAS

No. 418 - Santiago de Cali, 26 de enero de 2015

TEMAS:

- 1. UTILIDAD EXENTA EN VENTA DE CASA O APARTAMENTO DE HABITACIÓN**
- 2. MAÍZ Y ARROZ QUE NO CAUSA IVA**

1. UTILIDAD EXENTA EN VENTA DE CASA O APARTAMENTO DE HABITACIÓN.

El Gobierno Nacional, mediante Decreto 2344 de noviembre 20 de 2014, que adjuntamos, reglamentó la ganancia ocasional exenta en la venta de cada o apartamento de habitación consagrada en el artículo 311-1 del Estatuto Tributario, estableciendo, entre otros, que:

- a) La exención procede por las primeras 7.500 UVT (\$206.137.500 - 2014; \$212.092.500 - 2015) generadas en la venta de la casa o apartamento de habitación de personas naturales.
- b) Para la procedencia de la exención se requiere que:
 - El inmueble se haya poseído por dos (2) años o más
 - El valor catastral o autoavalúo sea igual o inferior a 15.000 UVT (\$412.275.000 - 2014; \$ 424.185.000 - 2015)
 - Los dineros recibidos de la venta sean depositados en cuentas AFC cuyo titular sea el vendedor del inmueble, o se destinen al pago total o parcial de créditos hipotecarios vinculados con el bien enajenado.
 - El retiro de los recursos depositados en cuentas AFC se destine a la compra de otra casa o apartamento habitación, ya sea que corresponda al pago de contado, a la cuota inicial, a las cuotas las de crédito hipotecario, al canon de arrendamiento de leasing habitacional, al pago de la opción de compra, o al pago del precio en la etapa de preventa.

- c) La retención en la fuente por la venta no será practicada por el Notario, siempre que la persona natural acredite:
- El certificado de tradición donde se observe que se cumple con el tiempo de posesión de dos (2) o más años;
 - Declaración o factura del impuesto predial en el que se evidencie que el avalúo catastral o autoavalúo es igual o inferior a 15.000 UVT, y
 - Que los recursos se depositaron o se van a depositar en una o más cuentas AFC, mediante comprobante de consignación o carta de instrucciones de carácter irrevocable; y/o que con ellos se pagaron créditos hipotecarios relacionados con el inmueble, aportando los comprobantes o recibos de pago.
- d) Al consignar los recursos en las cuentas AFC el cuentahabiente informe que ellos se encuentran cobijados con el beneficio del artículo 311-1 del Estatuto Tributario, con el objeto que la entidad financiera controle la retención en la fuente dejada de practicar por el Notario (1% de los recursos depositados).

2. MAÍZ Y ARROZ QUE NO CAUSAN IVA

Conforme lo dispuesto en los artículos 424 y 468-1 del Estatuto Tributario, el maíz de la subpartida 10.05.90 y el arroz de la subpartida 10.06, tienen el siguiente tratamiento respecto al IVA:

- Excluido cuando se destine para consumo, y
- Gravado al 5% cuando sea para uso industrial

El Gobierno Nacional, mediante Decreto 1794 de 2013, había considerado que dichos productos solo se encontraban excluidos cuando la venta se efectuara al consumidor final. Esta posición fue modificada por el Decreto 2686 de diciembre 23 de 2014, que adjuntamos, al señalar que la exclusión opera cuando dichos productos se encuentren “destinados a consumo humano, siempre que no hayan sido sujetos a transformaciones y preparaciones; sin importar que hayan sido intermediados comercialmente”. Cualquier otro uso o destinación, o proceso, se considerará de uso industrial y se gravarán con tarifa 5%.

.../...

***“EL CEREBRO NO ES UN VASO PARA LLENAR SINO UNA
LÁMPARA POR ENCENDER”***