

## INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL



Lineamientos para la aplicación del parágrafo del artículo 401 del Estatuto Tributario por parte de los notarios en operaciones diferentes a la compraventa de bienes inmuebles para efectos del pago en la retención en la fuente.

Circular 467 de 2022. Superintendencia de Notariado y Registro.

Seguir leyendo

Pág. 2

## Nuevo Superintendente de Notariado y Registro

Comunicado de Prensa de septiembre de 2022. Superintendencia de Notariado y Registro.

Seguir leyendo

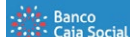
Pág. 4

## Se firma contrato interadministrativo para la actualización de cartografía básica de 43 Municipios de Cundinamarca

Comunicado de prensa de septiembre de 2022. Instituto geográfico Agustín Codazzi.

Seguir leyendo

Pág. 5



## NORMATIVIDAD VIGENTE

### Lineamientos para la aplicación del párrafo del artículo 401 del Estatuto Tributario por parte de los notarios en operaciones diferentes a la compraventa de bienes inmuebles para efectos del pago en la retención en la fuente



Foto: Freepik.es

#### **CIRCULAR 467 DE 2022. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. (DESCARGA DOCUMENTO).**

La Superintendencia de Notariado y Registro por medio de la Circular 467 de 2022 imparte lineamientos generales frente a la aplicación del párrafo del artículo 401 del Estatuto Tributario, para aquellos casos en que un comprador de un bien inmueble sea una persona jurídica o una sociedad de hecho, por regla general estará sometido al pago de retención en la fuente mediante recibo oficial de pago que la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales dispongan para tal fin.

En esa medida, una de las obligaciones de los notarios consiste en la verificación del pago, el cual deberá protocolizarse junto con la escritura de compraventa, siempre y cuando no contenga enmendaduras, tachaduras, o adulteraciones, si fuera el caso, el notario debe retenerlo y enviarlo al Administrador de Impuestos respectivo, sin autorizar la escritura.

Así mismo, a través de la presente circular se pone en conocimiento de los Notarios, un concepto emitido por la Subdirección de Normativa y Doctrina de la DIAN, respecto a las normas tributarias relacionadas con operaciones diferentes pero afines a la compra

de inmuebles, como son las daciones en pago, el ejercicio de la opción de compra de leasing y los remates judiciales, las cuales deben ser tenidos en cuenta por parte de los notarios para efectos de la aplicación a la retención en la fuente, así:

#### **a) Opción de compra en los contratos leasing.**

El ejercicio de la opción de compra de leasing, en principio no constituye un ingreso gravado para el arrendador financiero, ya que, al corresponder a un abono de capital, no genera a su favor un incremento neto del patrimonio, por lo tanto, no podrá estar sometido a retención de la fuente, ésta solo podrá aplicarse siempre que constituya un ingreso tributario, que sea gravado con renta o ganancia ocasional.

Por ende, para efectos del otorgamiento de la escritura cuando el comprador del inmueble es una persona jurídica o una sociedad de hecho, no debería exigirse la retención en la fuente a título de impuesto sobre la renta. Lo anterior bajo la premisa que lo anterior aplica al caso en que el ejercicio de la opción de compra corresponde exclusivamente a



un abono a capital con la consecuente cancelación del pasivo.

Igualmente, en caso de que una financiera arrendadora certifique que no existe un valor residual de capital invertido en compra de bien inmueble para el ejercicio de la opción de adquisición en el respectivo contrato, tampoco estará sometido al pago de retención en la fuente. Sin embargo, en cada caso en particular se debe examinar los siguientes aspectos:

- ✓ Que con el ejercicio de la opción de compra y atendiendo los marcos técnicos normativos contables que sean aplicables, haya o no lugar a reconocer el devengo contable de un ingreso en cabeza del arrendador financiero, el cual también se deba reconocer fiscalmente.
- ✓ Que el ejercicio de la opción de compra no comporte el pago de otros valores diferentes al abono de capital, tales como ingresos financieros procedentes del activo por arrendamiento, los cuales están gravados con el impuesto sobre la renta y complementarios.

Por último, para los eventos en que se presente cesiones de una operación de leasing financiero por compra de cartera, se deberá en cada caso particular verificar si la cesión del contrato de leasing por parte del arrendador financiero a otro - lo cual acarrea la transferencia del bien sometido a arrendamiento financiero- genera un pago o abono en cuenta que

constituya a su vez un ingreso gravado con el impuesto sobre la renta, en esa medida, estaría sometido a retención en la fuente.

## **b) Daciones de pago.**

Las daciones en pago en principio no están sujetas a retención en la fuente, teniendo en cuenta que no se trata de operaciones de compraventa en las que el comprador es una persona jurídica o sociedad de hecho, pues se trata de uno de los modos de extinguir obligaciones como forma de cumplir la prestación inicialmente pactada. No obstante, esto no quiere decir, que se deje de verificar si la dación en pago de un inmueble constituye en cabeza del beneficiario un ingreso gravado que determine el pago de retención en la fuente, por lo que se debe examinar cada caso de manera individual.

## **c) Adjudicación por remate judicial.**

En el ordenamiento jurídico colombiano, los remates se consideran una forma de ventas forzadas que se hace por decreto judicial a raíz del incumplimiento de pago por parte de un deudor, la cual se realiza en pública subasta. En esa medida, los remates se han visto como un negocio jurídico que está constituido por un conjunto de actos de naturaleza contractual o incluso como una forma especial de compraventa. Por lo tanto, le es aplicable el parágrafo del artículo 401 del Estatuto Tributario.

## SABÍAS QUE...

### Nuevo Superintendente de Notariado y Registro

**COMUNICADO DE PRENSA DE SEPTIEMBRE DE 2022. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. (DESCARGA DOCUMENTO).**

El pasado primero de septiembre, el Presidente de la Republica Gustavo Petro Urrego posesionó al abogado vallecaucano Roosevelt Rodríguez Rengifo como Superintendente de Notariado y Registro.



Foto: <https://www.supernotariado.gov.co/>

Es responsable de liderar entre otros, y de manera muy especial las políticas, los planes y los programas en cuanto a la titulación de tierras y la transformación digital de los servicios notarial y registral en todas las regiones de Colombia, lo cual permitirá que el ciudadano del común tenga acceso de manera más fácil a los trámites en notarias y Oficinas de Registro de Instrumentos gracias a la tecnología y la digitalización.

## Se firma contrato interadministrativo para la actualización de cartografía básica de 43 Municipios de Cundinamarca

**COMUNICADO DE PRENSA DE SEPTIEMBRE DE 2022. INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI. (DESCARGA DOCUMENTO).**

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi y la Gobernación de Cundinamarca firmaron un contrato interadministrativo para que 43 municipios del departamento antes de finalizar este 2022, cuenten con productos de cartografía básica como modelos digitales de terreno, ortoimágenes y bases de datos vectoriales del área urbana, a escala 1:1.000. Los municipios beneficiados son: Beltrán, Bojacá, Caparrapí, Choachí, Chocontá, El Rosal, Gachetá, Guachetá, Guasca, Guataquí, La



Foto: Freepik.es

Vega, Machetá, Nemocón, Nilo, Pacho, Paratebueno, Pasca, Puerto Salgar, San Cayetano, San Francisco, San Juan de Rioseco, Sasaima, Silvania, Simijaca, Suesca, Susa, Tabio, Tena, Ubalá, Une, Útica, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Viotá, Yacopí, Zipacón, Cota, La Calera, Madrid, Sibaté, Cogua y San Bernardo.

Tal información actualizada y detallada de los territorios facilitará la función pública del ordenamiento territorial, el avance del catastro multipropósito y la ejecución de los planes de desarrollo municipales, por lo tanto, serán de gran utilidad para las alcaldías y secretarías de planeación.

## La Superintendencia de Notariado y Registro entregó 1.758 títulos de propiedad en 39 municipios de 14 departamentos del País

### COMUNICADO DE PRENSA DE SEPTIEMBRE DE 2022. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. (DESCARGA DOCUMENTO).

Con el objetivo de convertir a más colombianos en propietarios de sus inmuebles conforme a la ley, durante el último mes, la Superintendencia de Notariado y Registro y las entidades territoriales realizaron un tra-



Foto: Freepik.es

bajo articulado que dio como resultado, la entrega de 1.758 títulos de propiedad en 39 municipios de 14 departamentos (7 mujeres, 575 hombres y 178 bienes de uso institucional). Con este trabajo de titulación se busca minimizar las problemáticas de ocupación irregular de la tierra y contribuir con la equidad de género a través del programa Mujer con propiedad.

## Condiciones de uso

La Cámara Colombiana de la Construcción procura que los datos suministrados en la serie titulada "Informe Jurídico", publicada en su página web y/o divulgada por medios electrónicos, mantengan altos estándares de calidad. Sin embargo, no asume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier otra índole, por la integridad, veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia, contenido y/o usos que se den a la información y a los documentos que aquí se presentan.

La Cámara Colombiana de la Construcción tampoco asume responsabilidad alguna por omisiones de información o por errores en la misma, en particular por las discrepancias que pudieran encontrarse entre la versión electrónica de la información publicada y su fuente original.

La Cámara Colombiana de la Construcción no proporciona ningún tipo de asesoría. Por tanto, la información publicada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, comercio, ahorro, inversión, ni para ningún otro efecto.

Los vínculos a otros sitios web se establecen para facilitar la navegación y consulta, pero no implican la aprobación ni responsabilidad alguna por parte de la Cámara Colombiana de la Construcción, sobre la información contenida en ellos. En consideración de lo anterior, la Cámara Colombiana de la Construcción por ningún concepto será responsable por el contenido, forma, desempeño, información, falla o anomalía que pueda presentarse, ni por los productos y/o servicios ofrecidos en los sitios web con los cuales se haya establecido un enlace.

Se autoriza la reproducción total o parcial de la información contenida en esta página web o documento, siempre y cuando se mencione la fuente.

### Presidente Ejecutiva:

Sandra Forero Ramírez

### Directora Jurídica

Natalia Robayo Bautista

### Coordinación de Estudios Jurídicos:

Camilo Daza Vega

### Investigadores Jurídicos:

Juan Felipe Portela Urazan

Giselle Stephany Chaparro

Natalia Vanessa García

### Diagramación:

Carlos A. Gómez R.

