

## Contenido

### ► INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL

#### ► LEGISLACIÓN Y NORMATIVIDAD DE INTERÉS.

**Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio definió los municipios y departamentos donde se implementará el programa "Mi Casa Ya".** Resolución 0155 de 13 marzo del 2015 "Por la cual se definen los departamentos y o municipios en los que se implementará el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social – Mi Casa Ya". Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.



Foto: [www.revistaproyecta.com](http://www.revistaproyecta.com)

El Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio expidió la Resolución 155 del 13 de marzo de 2015, mediante la cual se definen los municipios y departamentos en los cuales será implementado el nuevo programa de vivienda subsidiada del Gobierno Nacional, Mi Casa Ya, regulado por el Decreto 428 de 2015.

Para tal fin, el grupo económico del Ministerio presentó el documento técnico de regionalización del programa de promoción de acceso a la vivienda de

Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio definió los municipios y departamentos donde se implementará el programa "Mi Casa Ya". Resolución 0155 del 13 marzo de 2015 "Por la cual se definen los departamentos y o municipios en los que se implementará el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social – Mi Casa Ya". Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Pág. **1**

Por regla general, impuesto sobre la renta no es aplicable a las juntas de copropietarios administradoras de edificios en propiedad horizontal o de copropietarios de conjuntos residenciales. Concepto 000105 del 27 de Enero de 2015. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN.

Pág. **2**

La DIAN se pronunció respecto a la destinación de los recursos depositados en las cuentas AFC. Concepto 100208221000132 del 29 de Enero de 2015. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN.

Pág. **3**

Aportes obligatorios al Sistema de Riesgos Laborales (ARL) no se pueden restar en la determinación de la base para la retención en la fuente de independientes. Concepto 100208221000176 del 10 de Febrero de 2015. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN.

Pág. **4**

>>



&lt;&lt;

interés social, dentro del cual se recomiendan los municipios que NO deberán contar con la ejecución de este programa, sin que dicha determinación presente un impacto negativo para los programas de vivienda de interés social, toda vez que continuarán formando parte de la focalización geográfica del programa de cobertura de tasa de interés, junto con el subsidio familiar de vivienda de las Cajas de Compensación Familiar y Fonvivienda.

El propósito del programa "Mi Casa Ya", es incentivar mercados distintos a los que hoy en día se encuentran concentrados la mayoría de proyectos, dirigiéndose a municipios en donde se presentan mayores dificultades para lograr el cierre financiero para la adquisición de vivienda.

Por lo anterior, la Resolución resuelve que la puesta en marcha del programa "Mi Casa Ya" tendrá aplicabilidad en todos los departamentos y municipios del país, con excepción de Bogotá, Soacha, Cajicá, Chía, Facatativá, Funza, Fusagasugá, Girardot, Madrid, Mosquera y Zipaquirá, decisión que el Ministerio podrá modificar con los resultados obtenidos en la aplicación del programa durante la ejecución del mismo.

## ► JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA

**Por regla general, impuesto sobre la renta no es aplicable a las juntas de copropietarios administradoras de edificios en propiedad horizontal o de copropietarios de conjuntos residenciales.** Concepto 000105 del 27 de Enero de 2015. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN.

Dentro de la consulta elevada a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, un ciudadano indaga la procedencia de la exención contemplada en los artículos 356 y siguientes del Estatuto Tributario, sobre el beneficio neto o excedente a la tarifa única del veinte por ciento (20%), a la que están sometidos algunos contribuyentes, para las juntas de copropietarios administradoras de edificios organizados en propiedad horizontal o de copropietarios de conjuntos residenciales.

Para resolver la consulta la entidad aclara que de conformidad con el artículo 23 del Estatuto, las juntas de copropietarios administradoras de edificios organizados en propiedad horizontal o de copropietarios de conjuntos residenciales, no tienen la calidad de contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios, razón por la cual tampoco son sujetos de aplicación de la exención referida.

No obstante, es necesario tener en cuenta lo contemplado por el artículo 186 de la Ley 1607 de 2012, el cual señala que si la propiedad horizontal como persona jurídica constituida, destina alguna de sus áreas o bienes comunes a la explotación comercial o industrial generando

&gt;&gt;



Foto: www.requieromicasa.com



&lt;&lt;

algún tipo de renta, éstas perderán su calidad de no contribuyentes de los impuestos nacionales; caso en el cual se encontrarían sujetas al régimen tributario especial de que trata el artículo 19 del Estatuto Tributario.

**La DIAN se pronunció respecto la destinación de los recursos depositados en las cuentas AFC.** Concepto 100208221000132 del 29 de Enero de 2015. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN.

La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, resolvió algunos interrogantes frente a la exención de la utilidad generada en la venta de la casa o apartamento de habitación de las personas naturales, consagrada en los artículos 300 y 311-1 del Estatuto Tributario, y el incentivo al ahorro de largo plazo para el fomento de la construcción al que se refiere el artículo 126-4 de la misma norma.



Foto: justiciatributaria.co

En primer lugar, con relación a la obligación de las entidades financieras de llevar un control de los recursos que se depositen en las cuentas de Ahorro para el Fomento a la Construcción "AFC", cuyo origen sea la venta de una casa o apartamento de habitación, respecto de la cual el vendedor desee hacer efectiva la exención de ganancia ocasional sobre la utilidad.

La DIAN hace referencia al Decreto 2344 de 2014, que en su artículo 3° indica que el cuenta-habiente debe indicar a la entidad financiera que los recursos depositados en la Cuenta AFC se encuentran sujetos al beneficio de ganancia ocasional exenta, caso en el cual la entidad financiera deberá controlar la retención en la fuente contingente, correspondiente al 1% de los recursos depositados, dejada de efectuar por el Notario.

Así mismo, recuerda que el artículo 4 del mencionado Decreto señala los requisitos para el retiro de los recursos depositados en las cuentas AFC, los cuales sólo pueden ser retirados para la adquisición de casa o apartamento de habitación, de contado o mediante créditos hipotecarios, contratos de leasing habitacional o fideicomisos inmobiliarios; esto con el fin de argumentar que la normatividad del Decreto 2344 de 2014 es precisa, por tanto no se hace necesario ampliar su interpretación mediante concepto.

En segundo lugar, respecto a la posibilidad de utilizar por parte del titular los recursos depositados en las cuentas de ahorro "AFC" para la adquisición de vivienda, bajo las modalidades de contado, o con financiamiento mediante crédito hipotecario o a través de contratos de leasing habitacional o fideicomiso inmobiliario, la DIAN menciona que en el artículo 1° del Decreto 2344 de 2014, se establecen claramente las modalidades a través de las cuales se puede hacer uso de la exención del impuesto de ganancia ocasional de las primeras 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, previsto en el

&gt;&gt;



&lt;&lt;

artículo 311-1 del Estatuto Tributario. Dentro de estas modalidades, la norma contempla el pago de contado o con financiamiento mediante crédito hipotecario, leasing habitacional o fideicomiso inmobiliario.

Por otra parte, la entidad consultada aclara que el límite del 30% establecido en el artículo 126-4 del Estatuto Tributario, no incluye los recursos provenientes de la venta de una casa o habitación.

Finalmente, frente a la posibilidad de que el titular de los recursos depositados por un periodo de 10 años en una cuenta AFC pueda darle una destinación diferente a la compra de vivienda y obtenga el beneficio de exención por ganancia ocasional, la DIAN recuerda lo señalado en el artículo 311-1 del Estatuto Tributario, que dispone que el retiro en cualquier tiempo de los recursos depositados en una cuenta AFC con una finalidad diferente a las señaladas en la norma, traerá como consecuencia la pérdida del beneficio y la realización por parte de la entidad financiera de las retenciones no practicadas inicialmente.

### **Aportes obligatorios al Sistema de Riesgos Laborales (ARL) no se pueden restar en la determinación de la base para la retención en la fuente de independientes.**

Concepto 100208221000176 10 de febrero de 2015. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN.

En consulta elevada a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales se solicita aclarar si para obtener la base del cálculo de la retención en la fuente, se pueden restar o no los aportes obligatorios al Sistema de Riesgos Laborales (ARL), realizados por el trabajador independiente con categoría tributaria de empleado, toda vez que por tratarse de recursos parafiscales, no deberían encontrarse gravados bajo ningún impuesto.



Foto: prevenblog.com

Para dar respuesta a la consulta y aclarar la calidad tributaria de empleado de un trabajador independiente, se define lo que se considera como “empleado”, que de conformidad con el artículo 329 del Estatuto Tributario es *“toda persona natural residente en el país cuyos ingresos provenga en proporción igual o superior a un ochenta por ciento (80%), de la prestación de servicios de manera personal o de la realización de una actividad económica por cuenta y riesgo del empleador o contratante, mediante una vinculación laboral o legal y reglamentaria o de cualquier otra naturaleza, independientemente de su denominación”*.

Acto seguido, la entidad explica que para la determinación de la base de retención en la fuente, el Decreto 1070 de 2013 contempla que para obtener dicha base sobre los pagos por concepto de las rentas ocasionadas del trabajo efectuado por una persona natural en categoría de empleado, se pueden detraer factores como:

&gt;&gt;

&lt;&lt;

- a) Ingresos que por ley no sean constitutivos de renta ni ganancia ocasional.
- b) Deducciones contempladas en el artículo 387 del Estatuto Tributario.
- c) Aportes obligatorios al Sistema General de Seguridad Social en Salud.
- d) Las rentas que de manera taxativa se prevé como exentas en razón a su origen y beneficiario.

Por su parte, el Decreto 099 de 2013 en su artículo 2° señala los siguientes conceptos de los cuales se pueden sustraer los pagos en ocasión al cálculo de la base de la retención en la fuente:

- Cuando los empleados tienen derecho a la deducción por intereses o corrección monetaria en virtud de préstamos para adquisición de vivienda, la cual será disminuida proporcionalmente.
- Los pagos por salud, siempre y cuando el valor a disminuir no supere 16 UVT mensuales y cumplan las condiciones de control indicadas en la normas reglamentarias vigentes.
- Una deducción mensual de hasta el 10% del total de ingresos brutos provenientes de la relación laboral o legal y reglamentaria en el mes, por concepto de dependientes, hasta un máximo de 32 UVT mensuales.

Teniendo en cuenta que en ninguna de las normas que regulan el tema, se encuentra contemplada la deducción de los pagos de ARL para la base de la retención en la fuente, aplicando la regla de interpretación del artículo 27 del Código Civil, se debe concluir que los pagos a la ARL no podrán restarse de la determinación de la base para la retención en la fuente prevista en el Artículo 383 del Estatuto Tributario.

## ► SABIAS QUE...

**Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio prende alertas ante nuevos casos de estafa en el marco del Programa de Vivienda Gratis del Gobierno Nacional.** Comunicado del 02 de Abril de 2015. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, Luis Felipe Henao Cardona, llamó la atención ante el conocimiento de nuevos casos por estafa en ciudades como Tuluá y Buga, en el Valle del Cauca, en donde personas particulares se hacen pasar por intermediarios del Ministerio y venden formularios para acceder al Programa de Vivienda Gratis que lidera el Gobierno Nacional. Ante tal situación, se hace un llamado a la ciudadanía informando que éste programa no tiene una modalidad de cupos, no se cobra ningún valor para ser beneficiario del mismo y que cualquier formulario que se comercialice o se entregue gratuitamente sin autorización del Gobierno, carece de validez. Finalmente, se informa que los hechos fueron puestos en conocimiento de la Fiscalía General de la Nación por el Departamento para la Prosperidad Social (DPS).