



Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Bogotá, D.C., septiembre 28 de 2010

Rad.- 1200-E2-118150

Doctora

ANGELA CAMPOS

Asesora Jurídica

Caja de Compensación de Arauca "COMFIAR"

angela_campos3@hotmail.com

juridica@comfiar.com.co

Referencia: *Concepto retenciones legales en contratos de obra o contrato de administración con subsidio de vivienda de interés social.*

Radicación 4120-E1-118150 del 15 septiembre 2010

Cordial saludo. El 22 de septiembre de 2010 la Oficina Asesora Jurídica recibió el memorando 3200-3-118150 suscrito por el Coordinador del Grupo de Desarrollo Técnico, doctor Carlos Mario Betancur Arias, en el que remitió la solicitud de concepto de la referencia.

La solicitud de concepto consiste en indagar si la Caja de Compensación Familiar de Arauca –CONFIAR- al celebrar contrato de obra o de administración que incluye subsidio de vivienda, debe hacer las retenciones legales correspondientes.

Por ser un asunto de orden tributario, la Oficina Asesora Jurídica da traslado de su solicitud de concepto al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, de conformidad con el artículo 33 del Código Contencioso Administrativo. El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene la función¹ de expedir las políticas y regulaciones en materia de ambiente, vivienda, desarrollo territorial, agua y saneamiento, en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias.

Sin embargo, esta oficina le presenta unas breves consideraciones legales en los términos del artículo 25, inciso 3° del Código Contencioso Administrativo, que no comprometen la responsabilidad del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

¹ Ley 99 de 1993 y Decreto-Ley 216 de 2003

1.- El Estatuto Tributario y los contratos de construcción y urbanización.

La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) ha señalado en los conceptos 24270 de 1993, 21992 de 1998 y el concepto unificado 001 de 2003, que *“son contratos de construcción y urbanización, y en general de confección de obra material de bien inmueble aquellos por los cuales el contratista directa o indirectamente, edifica, fabrica, erige o levanta las obras, edificios, construcciones para residencias o negocios, puentes, carreteras, represas, acueductos y edificaciones en general y las obras inherentes a la construcción en sí, tales como: Electricidad, plomería, cañería, mampostería, drenajes y todos los elementos que se incorporen a la construcción. No constituyen contratos de construcción las obras o bienes que puedan retirarse fácilmente sin detrimento del inmueble como divisiones internas en edificios ya terminados.”*

En concepto 82229 de 2003 agregó la DIAN que *“cuando la ley fiscal se refiere a contratos de construcción de obra material, la misma se encuentra referida a la actividad desplegada como miras a erigir o levantar un bien que atiende la calificación de inmueble o que la obra asume tal calificativo por incorporarse a la construcción, al punto que de ser retirada conlleva su destrucción o menoscabo”.*

Cuando se está frente a un contrato de construcción la base para liquidar el IVA está definida por el artículo 3º del Decreto 1372 de 1992², *“En los contratos de construcción de bien inmueble, el impuesto sobre las ventas se genera sobre la parte de los ingresos correspondiente a los honorarios obtenidos por el constructor. Cuando no se pacten honorarios, el impuesto se causará sobre la remuneración del servicio que corresponda a la utilidad del constructor. Para estos efectos, en el respectivo contrato se señalará la parte correspondiente a los honorarios o utilidad, la cual en ningún caso podrá ser inferior a la que comercialmente corresponde a contratos iguales o similares (...)*

La retención en la fuente en un contrato de construcción es del uno (1%) por ciento sobre el valor total del contrato, en el momento del pago o de abono en cuenta, según lo prescribe el Artículo 8º del **Decreto 2509 de 1985**³: *“Cuando el pago o abono en cuenta corresponda a la adquisición de bienes raíces o vehículos, o a contratos de construcción, urbanización y en general de confección de obra material de bien inmueble la retención prevista en este artículo será del uno por ciento (1%)”*

² *“Por el cual se reglamentan parcialmente la Ley 6a de 1992, el Estatuto Tributario y se dictan otras disposiciones”.*

³ *“Por el cual se dictan algunas normas en materia de retención en la fuente”.*

2.- Los estímulos tributarios a nivel nacional a desarrolladores de vivienda de interés social.

La política estatal de construcción de vivienda social consiste en el apoyo financiero y técnico al sector privado en las labores de construcción. Por ello se creó un sistema de subsidios para los hogares beneficiarios; y para los constructores se crearon estímulos tributarios que buscan dinamizar el mercado de vivienda de interés social.

El subsidio de VIS es un complemento del ahorro, del crédito y de otras fuentes de financiación que facilitan la adquisición, construcción o mejoramiento de una solución de vivienda de interés social.

Los estímulos en materia tributaria para los desarrolladores⁴ de vivienda social son los siguientes:

- Devolución o compensación del impuesto al valor agregado IVA pagado en la adquisición de materiales para la construcción de dichas viviendas en una proporción al cuatro por ciento (4%) del valor registrado en las escrituras de venta del inmueble⁵ (Artículo 49, Ley 633 de 2000)⁶.
- Exclusión del IVA a los ladrillos y bloques de calicanto, de arcilla, y con base en cemento, bloques de arcilla silvocalcárea. (Artículo 424 del Estatuto Tributario)
- Exención a la renta de los ingresos por ellas recibidos por concepto de cánones de arrendamiento de cada vivienda durante los diez (10) años siguientes a su

⁴ Constructores de viviendas de interés social, bien sean constructores privados, cooperativas, organizaciones no gubernamentales u otras entidades sin ánimo de lucro, cuyos planes estén debidamente aprobados.

⁵ La debida reglamentación de la devolución del IVA en materiales de construcción VIS se encuentra en el Decreto 1243 de 2001 que fue modificado en el artículo 1º por el Decreto 1854 de 2001.

⁶ “Por la cual se expiden normas en materia tributaria, se dictan disposiciones sobre el tratamiento a los fondos obligatorios para la vivienda de interés social y se introducen normas para fortalecer las finanzas de la Rama Judicial”. **Artículo 49.** Adiciónase un párrafo 2º al artículo 850 del Estatuto Tributario, el cual quedará así: **“Párrafo 2º.** Tendrán derecho a la devolución o compensación del impuesto al valor agregado IVA, pagado en la adquisición de materiales para la construcción de vivienda de interés social, las entidades cuyos planes estén debidamente aprobados por el Inurbe, o por quien este organismo delegue, ya sea en proyectos de construcción realizados por constructores privados, cooperativas, organizaciones no gubernamentales y otras entidades sin ánimo de lucro.

La devolución o compensación se hará en una proporción al cuatro por ciento (4%) del valor registrado en las escrituras de venta del inmueble nuevo tal como lo adquiere su comprador o usuario final, cuyo valor no exceda los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales legales de acuerdo a la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional”.



Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Dependencia del Ministerio
República de Colombia

construcción. Lo anterior, se dio con el propósito de incentivar la construcción de vivienda de interés social nueva, para arrendar a través de sociedades especializadas reglamentadas para el efecto (Ley 820 de 2003, artículo 41)⁷

Atentamente,

Fdo. OSKAR AUGUST SCHROEDER MULLER

Jefe Oficina Jurídica

Copia: Dr. Carlos Mario Betancur Arias, Coordinador del Grupo de Desarrollo Técnico.

Elaboró: Aurora Villafañe Abuabara

⁷ “Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones”.
“Artículo 41. FOMENTO A LA INVERSIÓN. Con el propósito de incentivar la construcción de vivienda de interés social nueva, para arrendar a través de sociedades especializadas reglamentadas para el efecto, serán renta exenta los ingresos por ellas recibidos por concepto de cánones de arrendamiento de cada vivienda durante los diez (10) años siguientes a su construcción(...)”.



Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Dependencia del Ministerio
República de Colombia

Bogotá, D. C., septiembre 28 de 2010

Rad.- 1200-E2-118150

Doctora

ANA LUCIA VILLA ARCILA

Directora General de Apoyo Fiscal
Ministerio de Hacienda y Crédito Público
Carrera 8 No. 6-64
Bogotá D.C.

Referencia: Solicitud de concepto sobre retención legales en los contratos de obra o contrato de administración con dineros de subsidios de vivienda.
No. 4120-E1-118150 del 15 de septiembre de 2010.

Cordial saludo. De conformidad con lo señalado en el artículo 33 del Código Contencioso Administrativo damos traslado en un (1) folio, de la consulta realizada por la señora Ángela Campos, Asesora Jurídica de COMFIAR, para que sea atendida en lo pertinente y de acuerdo a su competencia.

Agradecemos nos sea enviada una copia de la respuesta dada al peticionario.

Atentamente,

Fdo. OSKAR AUGUST SCHROEDER MULLER

Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Anexo: Lo anunciado.

Copia: Dr. Carlos Mario Betancur Arias, Coordinador del Grupo de Desarrollo Técnico.

Elaboró: Aurora Villafañe Abuabara