

COLOMBIA

Infraestructura e inmobiliario


CUATRECASAS


¿Qué cambia?

Se eliminaría el descuento tributario del ICA pagado.

Se eliminaría la mayoría de las rentas exentas relacionadas con los proyectos de vivienda de interés social (VIS) y de interés prioritario (VIP). Además, se eliminaría la tarifa especial del 9% aplicable a proyectos de vivienda para la tercera edad.

Se eliminarían los beneficios del impuesto sobre la renta y del impuesto a los dividendos, así como la estabilidad jurídica por las Mega-Inversiones.

Se limitarían varios beneficios tributarios, incluyendo el descuento tributario por inversiones en control y mejoramiento del medio ambiente.

Se bajaría la tarifa progresiva máxima del Régimen SIMPLE de tributación, al tiempo que se toman medidas para estimular el pago total de los anticipos y declaraciones.



¿Cómo me afectaría?

La eliminación del ICA pagado implicaría una mayor tributación para los contribuyentes en materia del impuesto sobre la renta, en la medida que el ICA pasaría a ser un gasto.

Los proyectos VIS, VIP y de vivienda para la tercera edad se encarecerían en todos sus eslabones, teniendo en cuenta que se incrementaría la tributación a cargo de los constructores y ello, naturalmente, impactaría la viabilidad financiera de los proyectos, toda vez que están sujetos a un precio máximo de venta determinado por la ley.

Por otro lado, sin importar las dimensiones de los proyectos de infraestructura venideros, éstos quedarían sujetos a tributación bajo las reglas generales del impuesto sobre la renta y sobre los dividendos. Además, este tipo de proyectos quedarían expuestos a los constantes cambios en la legislación tributaria, al eliminarse su estabilidad jurídica, según la propuesta del Proyecto de Ley.

El impacto de la limitación de beneficios, incluyendo las inversiones en control y mejoramiento del medio ambiente, dependería de la magnitud de este tipo de beneficios para el beneficiario. El beneficio comentado suele ser material en las proyecciones financieras de los inversionistas en ciertos proyectos de infraestructura.

Las tarifas más bajas en el Régimen SIMPLE pueden atraer a más empresarios a este régimen. El recaudo puede incrementar a través de la sanción de ineficacia en caso de presentación sin pago total.



En detalle...

Eliminación de descuento tributario por ICA pagado

El ICA, al ser un tributo que se liquida sobre ingresos brutos, puede generar distorsiones materiales en industrias cuyo margen de utilidad es bajo. Igualmente, es un impuesto que impacta directamente la tarifa efectiva de tributación de las empresas. Por lo tanto, el descuento que actualmente existe busca alivianar este impacto, al permitir restar al impuesto de renta a cargo 50 pesos por cada 100 pesos que se hayan pagado con ICA.

El Proyecto de Ley busca eliminar este descuento, con lo que el ICA volvería a ser un simple gasto en la depuración de la renta. De esta forma, se pasaría a pagar 35 pesos menos en el impuesto sobre la renta, por cada 100 pesos pagados por concepto de ICA.

Eliminación de rentas exentas VIS - VIP

El Proyecto de Ley plantea la eliminación de varias rentas exentas en relación con proyectos VIS y VIP.

En particular, dejarían de ser rentas exentas y pasarían a estar gravadas:

- La enajenación de predios destinados al desarrollo de proyectos VIS y VIP que afecta a los dueños de tierras;
- La primera enajenación de VIS y VIP que afecta a los desarrolladores;
- La enajenación de predios para el desarrollo de proyectos de renovación urbana;
- Los rendimientos financieros generados por títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y de bonos hipotecarios, así como su componente inflacionario;

En todo caso, se mantendría la renta exenta sobre los rendimientos financieros de créditos para adquisición de VIS y VIP por un término de 5 años para los adquirentes de vivienda.

Además, se mantendría la devolución o compensación del IVA pagado por los constructores desarrolladores en la adquisición de materiales para la construcción de VIS y VIP.

Eliminación del régimen de Mega-Inversiones

El Proyecto de Ley pretende eliminar el régimen de Mega-Inversiones. Este régimen dispone una tarifa del impuesto de renta de 27% (en lugar de la general del 35%). Además, los dividendos pagados al exterior derivados de estos proyectos no están sujetos al impuesto a los dividendos.

Para acceder a este régimen, los inversionistas interesados deben realizar nuevas inversiones en territorio colombiano con valor igual o superior a COP 1.140.120.000.000 (USD 265.144.000) en cualquier actividad industrial, comercial y/o de servicios y generen al menos 400 nuevos.

Además este régimen cuenta con un mecanismo de estabilidad jurídica, para asegurar el cumplimiento de los beneficios comentados de cambios en la legislación aplicable. Quienes hayan accedido a este régimen ~~deberían poder beneficiarse de él por el término concedido inicialmente.~~

Límite a beneficios tributarios

A pesar de que el Proyecto de Ley mantendría algunos beneficios tributarios, la magnitud de éstos sería sometida a una limitación general.

Así, ciertos beneficios tributarios (en su conjunto) estarían limitados al 3%

anual de la renta líquida ordinaria.

Uno de los beneficios que se propone limitar es el descuento tributario por inversiones realizadas en control, conservación y mejoramiento del ~~ambiente.~~

Eliminación de tarifa preferencial del 9%

En la actualidad, las utilidades en la primera enajenación de nuevas construcciones destinadas a vivienda para personas de la tercera edad pueden estar gravadas el 9% (en lugar de la tarifa general del 35%), si se cumplen los siguientes requisitos:

- Inversión mínima en propiedad, planta y equipo de aproximadamente COP 13.871.460.000 (USD 3.226.000);
- Construcción de mínimo de 45 unidades habitacionales; e
- Inicio de operaciones entre 2020 y 2026.

El Proyecto de Ley eliminaría este beneficio tributario, con lo que la tarifa aplicable pasaría a ser 35% a partir de 2023. No obstante, quienes hayan accedido a este régimen deberían poder beneficiarse de él por el término concedido inicialmente



En detalle...

Régimen SIMPLE

El Régimen SIMPLE es un régimen sustitutivo del impuesto sobre la renta que agrupa diferentes tributos, facilita el cumplimiento formal y alivia el flujo de caja de los empresarios.

Los servicios de construcción son aptos para este régimen, para constructores que generen ingresos máximos de COP 3.800.400.000 (USD 884.000) al año.

El Proyecto de Ley disminuiría del 5,4% al 5% la tarifa aplicable al mayor rango de ingresos, esto es entre COP 1.140.120.000 (USD 265.000) y COP 3.800.400.000 (USD 884.000).

Por otro lado, el Proyecto de Ley busca que se tengan por no presentados los anticipos bimestrales y las declaraciones del Régimen SIMPLE que no se acompañen con el respectivo pago total.

Este tipo de medidas han generado toda suerte de dificultades en las declaraciones sobre las que aplica una sanción similar, esto es, retención en la fuente, IVA por parte de prestadores de servicios del exterior, e IVA cuando se declara bajo una periodicidad errónea.

Cambios generales

En adición a lo anterior, el Proyecto de Ley propone cambios generales que afectarían al sector empresarial en general. Los detalles están en la sección Sector empresarial.



¿Tienes preguntas?
Escríbenos

Emails de contacto:

crystina.stiefken@cuatrecasas.com
diego.torres@cuatrecasas.com
josealejandrohoyos@cuatrecasas.com
josemanuel.jaramillo@cuatrecasas.com