

# **El Factor Costo de los Bienes Inmuebles para los Efectos Tributarios**

Por ANTONIO GUTIERREZ J.

Según el artículo 39 de la Ley 81 de 1960, la renta bruta proveniente de la enajenación, a cualquier título, de los bienes inmuebles está “constituída por la diferencia entre el precio de la enajenación y el costo de los derechos inmuebles enajenados”.

Y como costo, el mismo artículo define que “será el correspondiente al *precio de adquisición* de los inmuebles más el valor de las construcciones y mejoras...”.

Esta es la regla general, que, por tanto, debe aplicarse en todos los casos, salvo en aquéllos respecto de los cuales la propia ley, expresamente, establece que debe tomarse como costo un factor distinto del “precio de adquisición”.

Ante todo, me parece conveniente atender a la clasificación que la ley hace de los inmuebles en:

- Los que constituyen activos movibles para el contribuyente; y
- Los que constituyen activos inmovilizados.

## *I. — Inmuebles movibles*

El numeral 15 del artículo 47 de la Ley 81 de 1960 —reproducido textualmente por el artículo 170 del Decreto 437 de 1961— define los activos movibles como

“...Los bienes que una persona compra o adquiere en cualquier forma, extrae, cultiva, produce o transforma, y vende, permuta, aporta o enajena a cualquier título, normalmente dentro del giro ordinario del negocio, comercio o industria...”.

Y tratándose de inmuebles, el parágrafo del artículo 39 de la Ley 81 contrapone a los inmovilizados —esto es, que considera como activos movibles— los

que “formen parte de un negocio de urbanización o parcelación del contribuyente” o —agrega— que “constituyan un activo movable para éste”.

Aquí la ley, ciertamente, no hace alusión expresa a los inmuebles que formen parte de un negocio de “propiedad horizontal”, por lo que, acaso, surgiría la duda si tales inmuebles encajan o no dentro del concepto de activos movibles.

Me parece que sí. Pues la enunciación que el artículo 39 hace de los movibles no creo deba tomarse como taxativa. Además, dividido un inmueble en varias unidades para ser vendidas por separado, bien sea por haberse construído así desde un principio, bien por haberse transformado, para mí se configuran ya los elementos que caracterizan sustancialmente un negocio mediante fraccionamiento para la venta; o sea, tal como ocurre en los negocios de urbanización o parcelación.

Y así lo da a entender el numeral 5 del artículo 34 del Decreto 437 cuando, al tratar del costo —indudablemente de los movibles— se refiere a los “inmuebles comprados, construídos o fraccionados para la venta”.

Ahora bién; respecto de los inmuebles movibles, parece que la cuestión es muy clara: se aplica la regla general, o sea que el costo siempre está constituido por el precio de adquisición.

Así se desprende de la primera parte del artículo 39 de la Ley 81, y así lo expresa el numeral 5 del artículo 34 del Decreto 437.

Sin embargo, existe una excepción. Me refiero al caso contemplado en el artículo 77 del Decreto 437, o sea cuando un inmueble se ha poseído como activo inmovilizado y se convierte en movable, caso en el cual, respecto de la parte que se considera como activo movable, se toma como costo, en principio, el avalúo catastral del año inmediatamente anterior al de la conversión.

Quizás es el único caso en que el costo está constituido por el avalúo catastral de un año distinto al de 1960 desde luego, cuando la conversión no se efectuó en 1961.

(De paso, la legalidad del sistema especial establecido en el artículo 77 del Decreto 437 parece emanar de la autorización que, en materia de determinación de costos, dió a la potestad reglamentaria el artículo 25 de la Ley 81).

## II. — *Inmuebles inmovilizados*

Como se vió, por oposición a los movibles, el párrafo del artículo 39 de la Ley 81 considera como inmuebles inmovilizados los

“que no formen parte de un negocio de urbanización o parcelación del contribuyente, ni constituyen un activo movable para éste”.

Tratándose de inmovilizados, es necesario distinguir entre:

—Los adquiridos antes de diciembre 31 de 1960,

—Los adquiridos después del 1º de enero de 1961.

—Y, como subclasificación transitoria, los adquiridos después de enero 1º de 1961 por adjudicatarios de sucesiones ilíquidas en diciembre 31 de 1960.

*A. - Inmuebles adquiridos antes de diciembre 31 de 1960.*

Acerca de éstos, dice el parágrafo del artículo 39 de la Ley 81:

“se tomará como costo el avalúo catastral vigente en esta última fecha (diciembre 31 de 1960) o, a opción del contribuyente, la estimación jurada de su valor...”.

Obsérvese que en este punto la Ley establece una excepción a la regla general del “precio de adquisición”. Porque, aquí, la Ley es categórica en el sentido de que descarta el precio de adquisición, y, en cambio, toma como costo el avalúo catastral en diciembre 31 de 1960 o la estimación jurada.

Y como, a mi entender, no podía ser de otra manera, el reglamento, si se quiere, es todavía más claro al hacer la correspondiente clasificación. Dice el artículo 73 del Decreto 437:

“La renta... estará constituida por la diferencia entre el precio de la enajenación y el costo de los derechos inmuebles enajenados, determinados en la forma siguiente:

“Si se trata de inmuebles adquiridos después del 31 de diciembre de 1960, el costo será el correspondiente al precio de adquisición...”

“Cuando se trate de la enajenación de bienes inmuebles que hayan sido adquiridos hasta el 31 de diciembre de 1960, se tomará como costo el avalúo catastral vigente en esta última fecha o, a opción del contribuyente, la estimación jurada de su valor...”.

De donde me parece que, respecto de los inmuebles adquiridos antes de 1961, en ningún caso juega como “costo” el precio de adquisición, así éste haya sido, en realidad, muy superior al avalúo catastral en 1960.

Supóngase una casa adquirida en 1960 por \$ 200.000.00 y cuyo avalúo en 1960 fue de \$ 80.000.00. Si se vende por \$ 220.000.00 se obtiene una ganancia comercial de \$ 20.000.00; pero en cambio, se configura una renta bruta fiscal de \$ 140.000.00.

Padría pensarse, en este caso, en una injusticia. Pero lo cierto es que el contribuyente tuvo en sus manos hacer la estimación jurada; y asumiendo que la hubiera hecho por el valor comercial entonces de \$ 210.000.00, sólo hubiera obtenido una renta bruta fiscal de \$ 10.000.00.

Si se profundiza un poco en el pensamiento que acaso tuvo el Legislador al sustituir el precio de adquisición por el avalúo catastral o la estimación jurada, me parece que debe llegarse a esta conclusión.

Porque si prescindió del precio de adquisición, tal vez fue en atención a que éste, de ordinario, pudo no corresponder al valor comercial en 1960, el cual —así fuera teóricamente— se supuso similar al avalúo catastral. Por lo demás, dejó la puerta abierta para que el contribuyente fijara —prácticamente a su arbitrio— el valor comercial que estimara adecuado; de hecho, en consideración a las perspectivas de enajenación del bien. Si el contribuyente no hizo uso de este derecho, bien por ignorancia, por negligencia o por equivocación en sus cálculos, ciertamente no son circunstancias bastantes para desvirtuar la disposición legal so pretexto de una injusticia.

Tampoco me parece que pudiera argüirse que en el ejemplo propuesto no hubo en realidad enriquecimiento y que, por tanto, no puede haber materia gravable. Porque si bien el artículo 23 de la Ley 81 habla del elemento “enriquecimiento”, lo hace en forma general; o sea, a menos que la propia ley disponga otra cosa, como ocurre, por ejemplo, con los excesos de sueldos efectivamente pagados, que vienen a representar renta gravable a pesar de no constituir “enriquecimiento”. Además, creo que el concepto de “enriquecimiento” debe entenderse con criterio fiscal y no bajo el aspecto real o efectivo. (Ejemplo: la renta de trabajo cedida al otro cónyuge, para éste no es enriquecimiento).

#### *Problema de la opción*

Otro problema que se presenta respecto de los inmuebles adquiridos antes de 1961, en lo que hace al costo, consiste en la *opción* que autorizó la ley para efectos de computarlo.

En el artículo 39 de la Ley 81, lo mismo que en el artículo 73 del Decreto 437 de 1961, se dice:

“...se tomará como costo el avalúo catastral... o, a opción del contribuyente, la estimación jurada de su valor...”

Respecto del primer término de la opción, para mí está claro que se trata del avalúo catastral en diciembre 31 de 1960, tal como lo he entendido.

No me parece tan claro el segundo término.

Es decir, si la opción que le da la ley al contribuyente consiste en poder hacer la estimación jurada, pero una vez hecha la estimación, ésta lo liga en forma indefectible e indefinida, con todas sus consecuencias.

O si la opción se refiere directamente al costo mismo, al punto que, hecha la estimación y llegado el momento de la enajenación, el contribuyente pueda optar bien por el avalúo catastral, prescindiendo de la estimación, o bien por la estimación. En otros términos: si el contribuyente puede retractarse de la estimación jurada, y volver al avalúo catastral de 1960; desde luego, también, con todas sus consecuencias.

Ante la ambigüedad a que puede dar lugar el texto legal, diríase que, en la práctica, el problema surge cuando el contribuyente "se quedó corto" en la estimación jurada.

Supóngase el caso de un inmueble adquirido en 1955, cuyo avalúo catastral en 1960 fue de \$ 100.000.00 y respecto del cual se hizo estimación jurada por valor de \$ 250.000.00. El bien se vende en 1965 por \$ 400.000.00.

En la primera hipótesis, o sea asumiendo que la opción consiste en la facultad de hacer la estimación jurada, se tendría:

Venta	400.000
Costo: estimación jurada	250.000
	<hr/>
Renta bruta	150.000
Descuentos por antigüedad: desde enero 1º de 1961 (cuatro años) 40%	60.000
	<hr/>
Renta gravable	90.000
	<hr/>

En la segunda hipótesis, o sea asumiendo que el contribuyente sí puede retractarse de la estimación jurada, se tendría:

Venta	400.000
Costo: Avalúo catastral en 1960	100.000
	<hr/>
Renta bruta	300.000
Descuento por antigüedad: 10 años 100%	300.000
	<hr/>
Renta gravable	.0-

Como razones en pro de la fijeza de la estimación, se me ocurre:

a) En el inciso 3 del párrafo del artículo 40 de la Ley 81 se dice que

“cuando se trate de inmuebles adquiridos con anterioridad al 31 de diciembre de 1960, sobre los cuales se hubiere hecho la declaración jurada... los períodos anuales sólo empezarán a contarse a partir del 1º de enero de 1961”.

Si la Ley hubiera querido permitir la retractación de la estimación, probablemente se hubiera aclarado en dicha norma: “y el contribuyente optare por tomar como costo la estimación...”, o algo semejante.

Parece, pues, que la ley subordina, incondicionalmente, el comienzo de los períodos anuales descontables al hecho, ya cumplido, de haberse efectuado o no la estimación jurada, y no propiamente a la voluntad posterior del contribuyente.

b) De no ser así, y en cosa tan importante, quizás la ley hubiera previsto o señalado un sistema de “desistimiento” o de “retractación” de la estimación jurada, por lo menos para claridad sobre el factor costo por computar.

c) Tal vez podría interpretarse la ley en el sentido de que, cuando autorizó la estimación jurada, quiso permitir que por este medio pudiera configurarse la valorización nominal ocurrida hasta entonces, para gravar lo que excediera de ella en el futuro. (Algo así como la razón que pudo mediar para no gravar las utilidades por la enajenación de inmuebles inmovilizados en 1960).

d) En el numeral 3 del artículo 205 del Decreto 437 se dispone que, a falta de avalúo catastral, los inmuebles deben tomarse por la estimación jurada, si la hubiere; lo que entraña cierta permanencia del valor de la estimación jurada.

**B. - Inmuebles adquiridos después de enero 1º de 1961.**

Para éstos rige siempre, sin excepción, el precio de adquisición.

No sin aclarar que cuando el bien ha sido adquirido a título gratuito, debe tomarse como costo el de la adjudicación.

Una de las razones para ello, podría ser la de la analogía de este caso con otros previstos en la ley.

Por ejemplo, el artículo 43 numeral 8-A- a de la Ley 81, al tratar del agotamiento dispone que

“Cuando la propiedad haya sido adquirida a título gratuito, el valor amortizable (que lo es el costo) por agotamiento estará consti-

tuído por el que se le haya fijado en el título de adjudicación o de traspaso”.

Conviene observar que si bien este principio no está consagrado expresamente, por ejemplo, para el problema de la depreciación, se ha aplicado a ésta por analogía. Luego también podría pensarse que también es aplicable, por analogía, para la determinación del costo de los inmuebles adquiridos a título gratuito.

Además, al adquirir a título gratuito un bien, éste viene a representar un ingreso, obviamente por el valor en que fue adjudicado, y el cual, fiscalmente, constituye renta, que es o no exenta según el ingreso esté o no gravado con impuestos especiales. Así, bien pudiera decirse que el costo de ese bien es el mismo por el cual ingresó como renta.

Por otra parte, la adquisición de un bien a título gratuito —como dije— representa renta, que por virtud de la ley está exenta. De suerte que si se considerara que el valor de adjudicación no configura costo, al enajenarse el bien, constituiría renta el valor total de la enajenación, con lo cual vendría a gravarse aquella renta exenta.

Por último, si se concluyera que por haberse adquirido a título gratuito no habría costo, sólo podría conocerse el valor de la donación cuando el bien se enajenara, porque el valor de la donación se confundiría con el de la enajenación. Aparte de que, entretanto, se habría cobrado el impuesto de asignaciones y donaciones.

*C. - Inmuebles adquiridos por adjudicación en sucesiones ilíquidas en diciembre 31 de 1960.*

Respecto de los inmuebles pertenecientes a sucesiones que se encontraban ilíquidas al entrar a regir la Ley 81 (parece que en diciembre 31 de 1960), los respectivos adjudicatarios tuvieron o tienen “un plazo de tres meses contados a partir de la fecha del título de adjudicación para hacer la estimación jurada de su valor” (Ley 81 de 1960, artículo 39 par).

De donde, para tales inmuebles, juega como costo:

—O bien, el “precio de adquisición”, entendiéndose como tal el valor de adjudicación;

—O, si el adjudicatario hubiere optado por la estimación jurada, el valor asignado en ésta.

En uno u otro caso, la fecha de adquisición será la del respectivo título de adjudicación.

**Problema de las depreciaciones concedidas**

Un factor que, a mi modo de ver, incide en el costo de los inmuebles inmovilizados es el de las depreciaciones concedidas. Porque según la forma como jueguen éstas en la determinación del costo, será el monto de la renta gravable.

Véase un ejemplo:

a) Asumiendo que las depreciaciones concedidas deben afectar directamente el costo, se tendría:

Venta		90.000
Costo	80.000	
Menos: depreciaciones concedidas	30.000	50.000
		<hr/>
Renta bruta		40.000
Menos descuento (4 años) 40%		16.000
		<hr/>
Renta gravable		24.000
		<hr/>

b) En cambio, si se determina por separado la recuperación de las depreciaciones concedidas, se tendría:

Venta		90.000
Costo ( sin afectarlo con las depreciaciones)		80.000
		<hr/>
Renta bruta (?)		10.000
		<hr/>
Descuento (4 años) 40%		4.000
		<hr/>
Renta gravable por la venta		6.000
Además: Recuperación de las depreciaciones concedidas (Ley 81 de 1960 artículo 35-3)		30.000
		<hr/>
Total de renta gravable		36.000
		<hr/>

La diferencia entre los dos casos, de 12.000.00 equivale al descuento por antigüedad sobre el valor de las depreciaciones, o sea el 40% de 30.000.00.



Por una parte, conforme al numeral 3 del artículo 35 de la Ley 81, constituye renta *bruta* (subrayo) la recuperación de las depreciaciones.

Por otra, el artículo 40 de la Ley 81, al regular los descuentos por antigüedad, dice que

“La renta bruta obtenida en la enajenación.. se disminuirá en un 10% de la diferencia entre el precio de la enajenación y el costo de la propiedad enajenada...”.

A primera vista, pues, se tendría que, de un lado, la recuperación de las depreciaciones sería gravable en su totalidad, independientemente de los descuentos por antigüedad, y, de otro, tales descuentos sólo afectarían la diferencia entre el precio de enajenación y el costo. O sea que siempre se debería aplicar el sistema empleado en la segunda hipótesis anterior.

Sin embargo, para determinar lógicamente el monto de la recuperación de las depreciaciones, a mi juicio, es necesario relacionar el precio de enajenación con la diferencia entre el costo y la depreciación, así:

Venta		50.000
Costo	80.000	
	<hr/>	<hr/>
Depreciación	30.000	50.000
	<hr/>	<hr/>
No hay recuperación		-0-
		<hr/>

Claro que, numéricamente, podría llegarse al mismo resultado mediante uno de estos dos sistemas:

i. - Sumando al precio de venta el monto de las depreciaciones:

Venta		50.000
Más depreciaciones (lo que no parece correcto)		30.000
		<hr/>
Suma (que en realidad no correspondería al precio de enajenación)		80.000
Costo		80.000
		<hr/>
Ganancia o recuperación		-0-
		<hr/>

ii - Comparando el precio de venta con el costo, y luego afectar las depreciaciones:

Venta	50.000
Costo	80.000
	<hr/>
Diferencia, que en ningún caso podría considerarse como pérdida	(30.000)
Menos depreciaciones	30.000
	<hr/>
Ganancia o recuperación	-0-

Luego, lo correcto —como se dijo— es relacionar el precio de venta con la diferencia entre el costo y las depreciaciones. En otros términos, que debe afectarse directamente el costo con la depreciación.

O sea que debe aplicarse la regla que el artículo 41 de la Ley 81 establece para el caso de las pérdidas.

Porque, también, para conocer si en la operación se ha producido una pérdida o una ganancia, debe comenzar por aplicarse la propia regla del artículo 41, que dispone:

“La pérdida se determinará por la diferencia entre el precio de la enajenación y el valor de adquisición del inmueble... disminuído este valor (el de adquisición) con el de las depreciaciones y agotamiento aceptados”.

Si —y este, para mí, es el argumento de mayor peso— pues, para la determinación de la pérdida, la ley, en forma expresa, ha dispuesto que el costo debe afectarse directamente con las depreciaciones concedidas, no se ve la razón para que tenga que emplearse un procedimiento distinto tratándose de ganancias, así respecto de éstas no aparezca, la misma expresión legal.

Siguiendo con el ejemplo, supóngase una pérdida efectiva, que, de acuerdo con el artículo 41, necesariamente debe determinarse así:

Venta		45.000
Costo	80.000	
		<hr/>
Menos depreciación	30.000	50.000
	<hr/>	<hr/>
Pérdida efectiva, de acuerdo con la ley		(5.000)
		<hr/>

Ahora supóngase que se eleva el precio de venta hasta poder recuperarse una parte de la depreciación, o sea produciéndose una ganancia.

Si, como ganancia, se aplicara el artículo 40, se tendría:

Venta		70.000
Costo		80.000
		<hr/>
La diferencia sería pérdida; pero de acuerdo con el artículo 41 la pérdida no se puede determinar en esta forma		(10.000)
Y para determinar la verdadera ganancia habría que adicionar la depreciación		30.000
		<hr/>
Ganancia real, a la cual no veo por qué no deban hacerse los descuentos por antigüedad		20.000
		<hr/>

O sea lo mismo que disminuir el costo con la depreciación para determinar la ganancia:

Venta		70.000
Costo	80.000	
Depreciación	30.000	50.000
		<hr/>
Renta bruta, menos los descuentos legales		20.000
		<hr/>

Por lo demás, a falta de una disposición expresa para el caso de las ganancias (similar a la del ordinal b) del artículo 19 del Decreto 554 de 1942 —ya derogado— y según el cual “las utilidades derivadas de la venta de bienes despreciables... se determinarán por la diferencia entre el precio de venta y el costo respectivo, menos las amortizaciones concedidas”), tal vez podría invocarse la definición de costos que se da en el artículo 204 del Decreto 437 de 1961:

“Para los efectos del impuesto sobre la renta, patrimonio, exceso de utilidades y recargos...  
“El costo de los bienes despreciables se castigará con las depreciaciones concedidas...”

*III—Conversión de inmuebles inmovilizados en movibles.*

El artículo 77 del Decreto 437 de 1961 reglamenta el caso de los inmuebles que han sido activos inmovilizados y que se convierten en movilizables. Dice:

“Artículo 77.—Cuando un contribuyente haya poseído un bien raíz como activo inmovilizado y lo convierta en activo movable para destinarlo a un negocio de urbanización o parcelación, la renta bruta correspondiente a las ventas o enajenaciones efectuadas durante el año gravable se determinará en dos partes, así:

“1ª.—En la correspondiente al negocio de urbanización o parcelación, tomando como costo de los lotes de terreno enajenados la parte proporcional correspondiente a ellos en el avalúo catastral vigente en 31 de diciembre del año anterior a aquel en que se haya iniciado el negocio, más las inversiones y gastos imputables a los costos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 34 de este Decreto.

“Si en este caso el precio de adquisición del inmueble fuere superior al catastral, para computar el costo de los terrenos enajenados se tendrá en cuenta el precio de adquisición y no habrá lugar a determinar la parte de la utilidad señalada en el numeral siguiente.

“2ª.—La renta bruta correspondiente a la enajenación del inmueble que haya sido poseído como activo inmovilizado, se estimará por la diferencia entre la parte proporcional que corresponda a los lotes vendidos o enajenados en el costo determinado en la forma establecida en el artículo 73 de este Decreto y la misma parte proporcional del avalúo catastral de que trata el numeral anterior, castigando la diferencia que resulte con los porcentajes previstos en el artículo anterior, a cuyo efecto se tomará como fecha de enajenación la correspondiente al cambio de destinación del inmueble”.

A manera de guía en la aplicación de esta norma, en el siguiente cuadro están contemplados varios de los casos que pueden presentarse y determinadas las respectivas rentas según los lineamientos anteriores y tal como he podido entender el sentido de la norma.

**CONVERSION DE UN INMUEBLE INMOVILIZADO EN MOVIBLE**

DECRETO 437/61 - ART. 77

*Planteamiento*

	<i>Caso</i> 1o.	<i>Caso</i> 2o.	<i>Caso</i> 3o.	<i>Caso</i> 4o.	<i>Caso</i> 5o.
Fecha de adquisición	1957	1957	1961	1961	1963
Costo de adquisición	90.000	130.000	90.000	130.000	90.000
Avalúo catastral dic 31/60	70.000	70.000			
Estimación jurada	110.000	No.			
Avalúo catastral dic. 31/63	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
Año de conversión	1964	1964	1964	1964	1964

*Determinación de la renta*

Valor total de venta	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
Avalúo catastral dic. 31/63	120.000	120.000	120.000		120.000
Precio de adquisición (Superior al avalúo /63)				130.000	
<b>Ganancia movilizado Pte. 1ª</b>	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>	<u>70.000</u>	<u>80.000</u>
Avalúo catastral dic. 31/63	120.000	120.000	120.000		120.000
Precio de adquisición (Inferior al avalúo /63)			90.000		90.000
Avalúo catastral dic. 31/60		70.000			
Estimación jurada	110.000				
<b>Ganancia (inmovilizada)</b>	10.000	50.000	30.000		30.000
<b>Descuento años</b>	3.000 (30%)	35.000 (70%)	9.000 (30%)		3.000 (10%)
<b>Renta gravable - Parte 2ª</b>	<u>7.000</u>	<u>15.000</u>	<u>21.000</u>		<u>27.000</u>
<i>Comprobación</i>					
Total gravable	87.000	95.000	101.000	70.000	107.000
Más descuento	3.000	35.000	9.000		3.000
<b>Total ganancia</b>	<u>90.000</u>	<u>130.000</u>	<u>110.000</u>	<u>70.000</u>	<u>110.000</u>