

Reconocimiento fiscal de los bienes inmuebles en la declaración de renta de las personas naturales

Dentro de la **declaración de renta**, las personas naturales deberán reportar el total del patrimonio poseído a diciembre 31 del año a declarar.

Respecto a los bienes inmuebles, es importante conocer la forma correcta en que estos deben ser declarados, lo cual evitará inconvenientes futuros con la Dian.

Para efectos de elaborar la declaración de renta, las personas naturales y sucesiones ilíquidas deberán incluir, dentro de la sección del patrimonio, la totalidad de sus bienes y derechos apreciables en dinero **poseídos al 31 de diciembre del año objeto de declaración**, los cuales deberán estar medidos al valor patrimonial, independientemente de si se trata o no de un obligado a llevar contabilidad.

Por regla general, el [artículo 267 del Estatuto Tributario](#) –ET– precisa que el valor de bienes o derechos apreciables en dinero poseídos en el último día del año gravable estarán constituidos por su costo fiscal, salvo algunos casos específicos señalados en los [artículos 267-1 y siguientes del ET](#).

Uno de dichos casos es precisamente el de los bienes inmuebles, cuyo valor patrimonial es determinado de forma especial, conforme a lo previsto en el [artículo 277 del ET](#).

Valor patrimonial de los bienes inmuebles para efectos de la declaración de renta

De acuerdo con el [artículo 277 del ET](#), el valor patrimonial de los bienes inmuebles dependerá de si la persona natural o sucesión ilíquida que presentará la declaración de renta se encuentra obligada o no a llevar contabilidad.

Valor patrimonial de bienes inmuebles para contribuyentes obligados a llevar contabilidad

Así, tratándose de contribuyentes obligados a llevar libros de contabilidad, **deberán declarar los bienes inmuebles por el costo fiscal**, lo cual implica que no deben hacer comparaciones con el avalúo o autoavalúo catastral al 31 de diciembre del año objeto de declaración.

En este orden de ideas, **el costo fiscal de los bienes inmuebles de los contribuyentes obligados a llevar contabilidad corresponde al indicado en el artículo 69 del ET**, según el cual, el costo fiscal estará conformado por el precio de adquisición, más mejoras y contribuciones por valorización. Dicho costo puede ser incrementado opcionalmente con el reajuste fiscal del [artículo 70 del ET](#).

Sin embargo, es importante tener en cuenta que el costo fiscal de dichos bienes inmuebles para los obligados a llevar contabilidad también puede ser determinado conforme al [artículo 73 del ET](#), lo cual implica tomar el costo original de adquisición del bien y, según el año en que se adquirió, actualizarlo con un determinado factor

aplicable para el año objeto declaración, el cual es definido anualmente por el Gobierno nacional (para el año gravable 2022 dicho factor fue determinado mediante el [Decreto 2609 de 2022](#)).

En caso de que se opte por la opción del [artículo 73 del ET](#), el contribuyente deberá tomar el costo de adquisición y multiplicarlo por el factor especial según el año de compra ([Decreto 2609 de 2022](#)), y a dicho resultado deberá sumarle el valor de las adiciones y mejoras, así como las contribuciones por valorizaciones, y finalmente restar la depreciación acumulada de dicho bien.

[(Costos de adquisición × factor especial según el año de compra) + adiciones y mejoras + contribuciones por valorizaciones – depreciación]

Respecto al valor de la depreciación, es importante no perder de vista que, según el inciso segundo del artículo 68 del ET, el gasto por depreciación debe determinarse sobre el costo del bien, sin incluir ningún tipo de reajuste fiscal. Además, la depreciación fiscal se realiza únicamente sobre el valor de la construcción, sin incluir el valor correspondiente al terreno.

Valor patrimonial de bienes inmuebles para contribuyentes no obligados a llevar contabilidad

Tratándose de personas naturales y sucesiones ilíquidas no obligadas a llevar contabilidad, el inciso segundo del [artículo 277 del ET](#) señala que **este tipo de contribuyentes deberá declarar los bienes inmuebles por el mayor valor entre el costo de adquisición, el costo fiscal, el autoavalúo o el avalúo catastral actualizado al 31 de diciembre objeto de declaración**, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos [72 y 73 del ET](#).

Las construcciones o mejoras no incorporadas para efectos del avalúo o el costo fiscal del respectivo inmueble deben ser declaradas por separado.

Por tanto, es importante que para efectos de las declaraciones de renta de los contribuyentes no obligados a llevar contabilidad, al momento de determinar el valor patrimonial de los bienes inmuebles, se analice cuál es el mayor valor entre el costo de adquisición (valor que figura en escrituras), el costo fiscal (correspondiente al valor por el cual se reportó el bien en la declaración anterior; si es la primera vez que se declara será el mismo costo de adquisición con la opción de multiplicarlo por el factor especial, conforme a los artículos [70 o 73 del ET](#) y [1.2.1.17.21 y 1.2.1.17.22 del Decreto 1625 de 2016](#)) y el autoavalúo o el avalúo catastral (el cual figurará en la declaración del impuesto predial).

Además, el contribuyente podrá optar por tomar como valor patrimonial del bien inmueble el reajuste fiscal, según lo previsto en el [artículo 73 del ET](#).

Veamos un ejemplo:

En el año 2012 una persona natural no obligada a llevar contabilidad compró un bien inmueble por valor de \$40.000.000. Durante el año 2022, el bien presenta un avalúo catastral por valor de \$110.000.000. Dicho bien fue declarado en el año gravable 2021 por valor de \$82.000.000.

El contribuyente tendrá dos opciones para declarar dicho bien, así:

Opción 1: se deberá comparar el costo de adquisición, el costo fiscal y el autoavalúo o avalúo catastral.

- **Valor de adquisición:** \$40.000.000.
- **Costo fiscal:** \$82.000.000 (valor declarado en el año gravable 2021 correspondiente al avalúo catastral, mayor valor resultante en la comparación) más las mejoras en el año a declarar (en caso de que se hayan realizado) \$10.000.000. Por tanto, el costo fiscal sería \$92.000.000.

Para este caso, la persona natural decide no aplicar el reajuste fiscal.

- **Avalúo catastral:** \$110.000.000.

En esta primera opción, resulta que el mayor valor entre el costo de adquisición (\$40.000.000), el costo fiscal (\$92.000.000) y el autoavalúo o avalúo catastral (\$110.000.000) corresponde precisamente a este último valor (avalúo catastral). Por tanto, en la declaración de renta, el contribuyente deberá declarar el bien inmueble por tal valor.

Opción 2: realizar el reajuste fiscal opcional de los artículos [70 y 73 del ET](#) y [1.2.1.17.21 y 1.2.1.17.22 del Decreto 1625 de 2016](#), modificado por el [Decreto 2609 de 2022](#).

Reajuste del artículo 70 del ET y el artículo 1.2.1.17.20 del Decreto 1625 de 2016.

- **Costos fiscales:** \$92.000.000.
- **Reajuste fiscal:** \$92.000.000 × [4,67 %](#) (artículo 1.2.1.17.20 del Decreto 1625 de 2016).
- **Costo fiscal reajustado:** \$96.296.000 (el cual resulta ser inferior al avalúo catastral del año 2022; \$110.000.000).

Reajuste del artículo 73 del ET y el artículo 1.2.1.17.21 del Decreto 1625 de 2016.

- **Costos fiscales:** \$92.000.000.
- **Reajuste fiscal:** \$92.000.000 × 2,13 ([factor multiplicador para el año 2012](#) previsto en el artículo 1.2.1.17.21 del Decreto 1625 de 2016).
- **Costo fiscal reajustado:** \$195.960.000.

En esta segunda opción, el contribuyente puede elegir entre declarar el bien por \$110.000.000 (mayor valor entre la comparación del costo de adquisición, costo fiscal y avalúo) o por \$195.960.000, lo cual le favorecerá en caso de que decida vender el bien inmueble al momento de determinar la ganancia ocasional que podría generarle dicha operación.

Escucha de primera mano la explicación de nuestro líder de investigación sobre la aplicación del [artículo 73 del ET](#) para la medición del valor fiscal de activos:

¿Qué sucede si no se declaran correctamente los bienes inmuebles en la declaración de renta?

“ al declarar por un valor inferior al que realmente corresponde, la diferencia entre el valor declarado y el valor patrimonial real será incluida en la declaración de renta como una renta líquida gravable”

Es importante tener en cuenta que al declarar por un valor inferior al que realmente corresponde, la diferencia entre el valor declarado y el valor patrimonial real será incluida en la declaración de renta como una renta líquida gravable, la cual terminará incrementando el impuesto a cargo, conforme al artículo 239-1 del ET.

Además, la Dian podrá liquidar una sanción por inexactitud correspondiente al 200 % del mayor valor del impuesto a cargo determinado debido a la omisión de activos (ver el [artículo 648 del ET](#)).

Adicionalmente, el contribuyente deberá liquidar intereses moratorios sobre el valor dejado de pagar.

Por tanto, **no declarar correctamente el valor patrimonial de los bienes inmuebles puede terminar encareciendo significativamente las obligaciones tributarias de los contribuyentes.**