

Liquidación del impuesto predial

Aunque el vendedor debe entregar a paz y salvo por todo concepto la propiedad, es posible que al comprador le corresponda el pago total o parcial de este gravamen. Todo depende de los términos y condiciones de la promesa de compraventa.

El 26 de abril vence el plazo para pagar el impuesto predial con un 10 por ciento de descuento y el 20 de junio, sin descuento. Para evitar contratiempos es importante que los propietarios de inmuebles y quienes planean comprar uno, presupuesten este gasto y, a la vez, sepan cómo calcular el valor que deben cancelar.

Para el caso de los que van a adquirir una vivienda nueva, lo primero es acordar con el vendedor quién va a asumir este tributo. En teoría, el constructor está en la obligación de entregar la propiedad al día en todo sentido.

No obstante, este por iniciativa propia o por acuerdo entre las partes puede incluir en la promesa de compraventa una condición que obligue al comprador a pagar el impuesto predial en su totalidad o parcialmente, de acuerdo con la fecha en que le haga entrega del bien. Debe recordarse que este impuesto es anual y debe sufragarse por adelantado.

Haga sus cuentas

El proceso para calcular el valor a pagar es el siguiente:

1. Determinar la clasificación y tarifa del inmueble (ver tabla).

1. Casa de 50 mts., de estrato 2.

Valor del autoavalúo:	\$ 26'000.000
Tarifa aplicable	x 4
Subtotal	\$ 104'000.000
Divido por	1.000
Impuesto a pagar	\$ 104.000
Menos el descuento 10%	- 10.400
Total	\$ 93.600
Valor a pagar (aprox. a múltiplo de mil)	\$ 94.000

2. Apto. de 200 mts., de estrato 5.

Valor del autoavalúo:	\$ 105'000.000
Tarifa aplicable	x 7
Subtotal	\$ 735'000.000
Divido por	1.000
Impuesto a pagar	\$ 735.000
Menos el descuento 10%	- 73.500
Total	\$ 661.500
Valor a pagar (aprox. a múltiplo de mil)	\$ 662.000

2. Multiplicar el valor (autoavalúo) de la propiedad por la tarifa.
3. Dividir el resultado por mil.
4. Si se paga el impuesto antes del 26 de abril, puede descontar el 10 por ciento.
5. Hay que aproximar el resultado al múltiplo de mil más cercano.

Ejemplos prácticos

Para facilitarle los cálculos de su liquidación se presentan a continuación dos ejercicios (y en la página siguiente se muestra un tercero, en el que, además, se detalla cómo diligenciar el formulario):



La sanción si se paga después del 20 de junio es de 6 salarios mínimos mensuales para estratos 3 y 4; y de 8, para estratos 1, 2, 5 y 6 y comercio.

Pago sin colas

- En cualquiera de los siguientes bancos puede cancelar el predial: Bogotá, Ganadero, Occidente, Popular, Crédito, Santander, Colombiano, Colpatria, Unión, Sudameris, Llodys TSB Bank, ABN AMRO Bank, City Bank, Bancafé o Bancolombia.
- Si desea efectuar el pago con tarjetas de crédito, líneas de crédito para impuestos distritales o cheque, consulte con su entidad.
- El pago se puede hacer vía Internet a través de sudameris.com.co o bancolpatria.com.co

Para tener en cuenta

- El formulario se puede llenar a máquina o mano en letra imprenta y mayúscula.
- Si lo llena a mano use esfero de tinta negra y utilice una casilla por cada letra o número.
- Si lo llena a máquina, no es necesario escribir una letra por casilla.
- Escriba en forma legible y clara.
- No haga tachones ni borrones.
- Cuando escriba números, no los separe por puntos o comas. No coloque ceros, rayas ni símbolos.
- No deje espacios en blanco a la derecha al escribir los números.
- En la liquidación del impuesto, aproxime los valores al múltiplo de mil más cercano.
- Al diligenciar las casillas sobre dirección del predio, utilice las convenciones que están al respaldo del formulario color gris (borrador).

Tarifas y clasificación de los predios

TIPO DE INMUEBLE	DESTINO	TARIFA (por mil)
RURALES, RECREATIVOS Y ZONAS VERDES		
Rurales	1	16
Rurales Residenciales	35	16
Suburbanos	36	16
Suburbanos Residenciales	37	16
Rurales Institucionales	6	5
Pequeña propiedad rural	41	5
Recreativo	7	5
EDIFICADOS RESIDENCIALES DE ESTRATOS 1, 2 Y 3		
Hasta 70 mts. ²	9	4
Desde 70 mts. ²	10	5
EDIFICADOS RESIDENCIALES ESTRATOS 1, 2 Y 3		
Estrato 4, hasta 100 mts. ²	11	6
Estrato 4, de 100 mts. ² a 150 mts. ²	12	6
Estrato 4, más de 150 mts. ²	13	7
Estratos 5 y 6, hasta 200 mts. ²	14	7
Estratos 5 y 6, de 200 mts. ² a 300 mts. ²	15	8
Estratos 5 y 6, más de 300 mts. ²	16	8.5
COMERCIALES		
Local	20	8
Zonal	21	8.5
Metropolitano	22	8.5
Predios donde funcionan bancos	23	15
Industria y comercio del Estado	34	8.5
URBANIZABLES NO URBANIZADOS		
Hasta 100 mts. ² cuadrados de terreno	28	12
Más de 100 mts. ² cuadrados de terreno	38	33

Vea más información en: www.metrocuadrado.com