

# IMPUESTO DE REGISTRO

Por: C.P. Luis Eduardo Alvarez Olarte  
Coordinador Especialización Planeación Tributaria.

## INTRODUCCION

Cuenta la historia que el impuesto de registro tiene sus orígenes en la cultura griega y egipcia, y que en el año 305 antes de Cristo los egipcios siguiendo las instituciones griegas, organizaron un registro fiscal a cargo de un funcionario público, quien se encargaba de efectuar el registro, cobrar el correspondiente impuesto y de redactar el documento publico para los contratantes.

Con la Ley 56 de 1904 nace en Colombia este tributo; posteriormente la Ley 8a de 1909 determinó que el impuesto de registro era una renta de carácter departamental y la Ley 24 de 1963 estableció la participación del Distrito capital en este impuesto en una proporción del 30% del recaudo. Su tarifa antes de la Ley 223 de 1995 era del 11% incluida la sobretasa.

## GENERALIDADES

La Reforma Tributaria de 1995, reglamentó el tradicional impuesto de registro y anotación, nombre con el cual era conocido popularmente o también como impuesto de tesorería y que a partir de Diciembre 20 de 1995 fue denominado impuesto de Registro solamente.

Este tributo sin lugar a dudas genera una alta carga fiscal para los contribuyentes de este impuesto, pues según fuentes escritas se dice que en el departamento de Cundinamarca se fijaron las tasas más altas, ocasionado con ello la no formalidad en los negocios y como consecuencia contribuyendo al incremento de la evasión fiscal.

En Colombia existe el Impuesto de Registro y los llamados Derechos Regístrales, los cuales están regulados por el Decreto 1708 de 1989, que no son otra cosa que tasas aplicables al inscripción de títulos, actos o documentos sujetos a registro destinadas al sostenimiento de la Superintendencia de Notariado y Registro, para la prestación de este servicio público.

## EL IMPUESTO DE REGISTRO Y EL DERECHO REGISTRAL.

El impuesto de registro lo han clasificado algunos autores dentro del grupo de los impuestos a las transacciones, debido a su relación con los negocios de bienes inmuebles.

Este impuesto aseguran que tiene una estrecha relación con el derecho registral, el cual es definido como el conjunto de preceptos y principios relacionados con el registro de documentos con fines administrativos, publicitarios y fiscales, en otras palabras se esta amparando la buena fe, la circulación de la riqueza y la protección de quienes intervienen en estos actos.

El autor Alejandro Ramírez Cardona puntualiza: "Mediante el registro se supone que el cambio de activos se verifica, que hubo transmisión de bienes; y por tanto, que se ha causado materialmente aquella obligación, según la ley vigente al momento de efectuarse el acto notarial. Pero el cambio efectivo de los activos puede no verificarse, lo cual redundaría en que el hecho imponible no se ha producido y así mismo la obligación tributaria no se ha causado materialmente, de donde al anularse o rescindirse el contrato por el incumplimiento del acto o contrato por otra razón, en estricto rigor teórico debe devolverse lo pagado a título de impuesto".

Con lo anterior se busca brindar seguridad jurídica a las relaciones del derecho privado.

En Colombia este tributo nace con la ley 56 de 1904 y la Ley 8a de 1909 determinó que el impuesto de registro era una renta de carácter Departamental, la Ley 24 de 1963 estableció la participación del distrito capital en este impuesto en una proporción del 30% del recaudo, el 70% restante corresponde al Departamento de Cundinamarca.

### DEFINICION DE TERMINOS.

Antes de mencionar la estructura legal de este impuesto, considero importante hacer las siguientes precisiones:

## INSTRUMENTO PUBLICO.

Aquel acto o documento o contrato creado de conformidad con el Derecho Público, dentro de los cuales tenemos las escrituras públicas, los contratos administrativos y los determinados en los arts. 523, 524 y 525 del Código Civil.

### DOCUMENTO PRIVADO.

Creado mediante el acuerdo de voluntades de dos o más personas, como los títulos valores, las ofertas mercantiles y los contemplados en el Código de Comercio.

### TITULO VALOR.

El artículo 619 del Código de Comercio, señala aquel documento necesario para ejercitar un derecho que en él se incorpora y en el cual debe constar las firmas de quienes lo crean.

### PRINCIPIO DE LEGALIDAD.

Este principio contemplado en el artículo 338 de la Constitución Política de Colombia, establece los elementos fundamentales que deben tenerse en cuenta en la creación de un impuesto, para ser aplicado con fuerza de ley, es decir determina el hecho generador, los sujetos activos y pasivos, las bases gravables y las tarifas de los impuestos.

De lo anterior se puede concluir que este impuesto de registro reúne todos los requisitos exigidos para su implantación.

### TERMINO PARA REGISTRAR LAS HIPOTECAS Y EL PATRIMONIO INENBARGABLE DE FAMILIA.

La Superintendencia de Notariado y Registro, mediante instrucción administrativa de fecha 31 de Enero de 1996, señala en el artículo 231 de la ley 223 de 1995, lo siguiente:

Cuando en las disposiciones legales vigentes no se señalen términos específicos para el registro, la solicitud de inscripción de los actos, contratos o negocios jurídicos sujetos a registro deberá formularse de acuerdo con los siguientes términos, contados a partir de la fecha de su otorgamiento o expedición:

Dentro de los dos meses siguientes, si han sido otorgados o expedidos en el país.

Dentro de los tres meses siguientes, si han sido otorgados o expedidos en el exterior.

La extemporaneidad en el registro causará intereses moratorios, por mes o fracción de mes de retardo, determinados a la tasa y en la forma establecida en el Estatuto Tributario para el impuesto sobre la renta y complementarios.

El artículo 285 de la Ley 223 de 1995 derogó expresamente la Ley 56 de 1904 y por ende los artículos 10 y 11 relacionados con los términos de 90 días para la inscripción de todos los actos, contratos o negocios jurídicos sujetos a registro.

Pero en interpretación de la Superintendencia de Notariado y Registro permanece vigente por tratarse de una norma especial que dispone un término específico para el registro de la hipoteca y del patrimonio de familia. El artículo 32 del Decreto 1250 de 1970 que establece: "La hipoteca y el patrimonio de familia inembargable, sólo podrán inscribirse en el registro dentro de los noventa días siguientes a su otorgamiento".

### HECHO GENERADOR

Esta constituido por la inscripción de actos, contratos o negocios jurídicos documentales, en los cuales sean parte o beneficiarios los particulares y que, de conformidad con las disposiciones legales, deban registrarse en las oficinas de registro de instrumentos públicos o en las cámaras de comercio.

El hecho generador fue ampliado a las Cámaras de Comercio, definidas como instituciones de orden legal con personería jurídica y creadas por el gobierno nacional.

En las Cámaras de Comercio se lleva el registro mercantil o matrícula de los comerciantes personas naturales y jurídicas, control de los establecimientos de comercio para proteger su nombre o razón social, la inscripción de los libros de contabilidad exigidos por la ley tributaria, el registro de representante legal y revisor fiscal, entre otros.

Igualmente esta institución debe llevar el registro de proponentes para efectos de la contratación estatal y las inscripciones relacionadas con la propiedad industrial y de otras eventualidades que deben ser registradas.

Cuando un documento esté sujeto a registro en la Cámara de Comercio y en la Oficina de Instrumentos Públicos, el impuesto solamente se causa en esta última. De igual manera los documentos que deban someterse al impuesto de registro, quedan excluidos del impuesto de timbre.

No genera el impuesto aquellos actos o providencias que no incorporan un derecho apreciables pecuniariamente en favor de una o varias personas, cuando por mandato legal deban ser remitidos para su registro por el funcionario competente.

### SUJETOS PASIVOS

Los particulares contratantes y los particulares beneficiarios del acto o providencia sometida a registro.

El impuesto se paga por partes iguales salvo manifestación en contrario.

La ley liberó a las entidades públicas o estatales del pago del gravamen, por lo que debe entenderse que los pactos en contratos estatales no pueden modificar la voluntad de la ley, Es decir que solamente los particulares deben contribuir con este gravamen.

### CAUSACION

El impuesto se causa en el momento de solicitar la inscripción de documentos en el registro y se

paga por una sola vez cada acto, contrato o negocio jurídico sujeto a registro.

No se podrá efectuar el registro si la solicitud no se ha acompañado de la constancia de pago del impuesto. Cuando se trate de actos, contratos o negocios jurídicos entre entidades públicas, dicho requisito no será necesario.

Cuando la liquidación y recaudo del impuesto de registro se haga de manera directa por el Departamento, las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y Cámaras de Comercio estarán obligadas a presentar a la Secretaría de Hacienda Departamental, un reporte mensual de los actos, contratos o negocios jurídicos registrados que contendrá, la identificación del acto, número de recibo de pago del impuesto, fecha y valor.

#### BASE GRAVABLE

Es el valor incorporado en el documento. Cuando existan contratos accesorios al principal, que consten en el mismo instrumento, el impuesto se causa solamente sobre el principal.

Dentro de las bases gravables se contemplan las siguientes:

1. Los contratos de constitución de sociedades anónimas o asimiladas pagan sobre el capital suscrito. Las limitadas o asimiladas sobre el capital social.
2. En los actos, contratos o negocios jurídicos en que intervengan entidades públicas y particulares, la base gravable está constituida por el 50% del valor incorporado en el documento que contiene el acto o por la proporción del capital suscrito o del capital social correspondiente a los particulares.
3. Los documentos sin cuantía determinan la base según su naturaleza. La norma resulta contradictoria con lo indicado atrás. Tal vez se refiere a los documentos sin cuantía determinada. En todo caso, la ausencia de claridad en el punto la hace inconstitucional.
4. Los registros relacionados con inmuebles deben

tener en cuenta como mínimo, el valor del avalúo catastral, o del autoavalúo para los municipios que lo han adoptado o el valor del remate de la adjudicación, según el caso. En la enajenación necesariamente debe existir la transferencia de dominio del bien.

Están exentos del pago de impuesto de registro los siguientes tipos de actos o documentos:

1. Los libros de comercio
2. Los embargos o demandas civiles
3. El valor de los bienes inmuebles cuando forman parte del capital aportado en la constitución de una sociedad comercial, civil, empresas unipersonales o instituciones financieras, siempre y cuando se haya pagado el impuesto de registro en la oficina de instrumentos públicos
4. En las providencias de remate, si tiene registrados los bienes en la oficina de registros de instrumentos públicos.
5. En los nombramientos o aceptaciones de Juntas Directivas.
6. La cancelación de personería jurídica a empresas asociativas de trabajo.
7. La cancelación de matrícula de personas naturales.
8. Las inscripciones del registro de proponentes.
9. La contribución de valorización
10. La admisión de Concordatos
11. La declaratoria de quiebra o de liquidación obligatoria
12. Las prohibiciones judiciales.
13. Los negocios jurídicos que se realicen entre entidades públicas.
14. Cuando una entidad pública realice contratos con particulares, solamente se gravará el 50% del valor del impuesto.

#### TARIFAS

Las Asambleas Departamentales las determinan de acuerdo con las siguientes clasificaciones.

1. Actos, contratos o negocios jurídicos con cuantía, sujetos a registro en las oficinas de registro de instrumentos públicos: Entre 0.5% y el 1%.
2. Actos, contratos o negocios jurídicos con cuantía, sujetos a registro en las cámaras de comercio: entre 0.3% y el 0.7%.
3. Actos, contratos o negocios jurídicos, sin cuantía sujetos a registro en las oficinas de registro de instrumentos públicos o en las cámaras de comercio, tales como nombramiento de representantes legales, revisor fiscal, reformas estatutarias que no impliquen cesión de derechos ni aumentos de capital, escrituras aclaratorias, entre 2 y 4 salarios mínimos diarios legales.

El Departamento de Santander, estableció las siguientes tarifas:

- a. Actos, contratos o negocios jurídicos con cuantía sujeto a registro en las oficinas de Registro de Instrumentos Públicos el 1% de su valor.
- b. Actos, contratos o negocios jurídicos con cuantía sujetos a registro en las Cámaras de Comercio, el 0.7% de su valor.
- c. Actos, contratos o negocios jurídicos sin cuantía sujetos a registro en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos o en las Cámaras de Comercio, tales como el nombramiento de Representantes Legales, Revisor Fiscal, reformas estatutarias que no implique cesión de derechos, ni aumento de capital, escrituras aclaratorias. Tres salarios mínimos diarios vigentes.

Así mismo determinó que de los recursos obtenidos por concepto del impuesto de registro, se destinará el 3% al servicio seccional de salud y el 50% para el fondo territorial de pensiones, los cuales serán girados por intermedio de la Tesorería General del Departamento, dentro de la última semana de cada mes.

#### ACTOS, CONTRATOS O NEGOCIOS

##### JURIDICOS SIN CUANTIA.

Para efectos de liquidación y pago del impuesto de registro se consideran como actos, contratos o negocios jurídicos sin cuantía, entre otros los siguientes:

1. Los actos de nombramiento, remoción o revocación de representantes legales, revisores fiscales, liquidadores, representantes de los tenedores de bonos, representantes de los accionistas con derecho a dividiendo preferencial y apoderados en general.
2. Los actos por los cuales se delegue o reasuma la administración de las sociedades, corporaciones, cooperativas o de las asociaciones, los relativos al derecho de retiro, las comunicaciones que declaren la existencia de grupos económicos, situaciones de vinculación entre sociedades matrices, subordinadas y subsidiarias, el programa de fundación y folleto informativo para la constitución de sociedad por suscripción sucesivas de acciones.
3. Las autorizaciones que conforme a la ley, se otorguen a los menores para ejercer el comercio y la revocación de las mismas.
4. La inscripción de escrituras de constitución y reformas y demás documentos ya inscritos en la Cámara de Comercio, por razón de cambio de domicilio.
5. La apertura de sucursales y agencias de sociedades colombianas, cuando no impliquen aumento de capital y el cierre de las mismas.
6. La inscripción de la certificación correspondiente al capital pagado.
7. La inscripción de reformas relativas a la escisión, fusión o transformación de sociedades que no impliquen aumento de capital ni cesión de cuotas o partes de interés.

8. Los actos mediante los cuales se restituyen los bienes de fideicomitente.
9. La constitución del régimen de propiedad horizontal.
10. Las capitulaciones matrimoniales.
11. La oposición del acreedor de enajenante del establecimiento de comercio a aceptar al adquirente como su deudor.
12. La inscripción de prenda abierta sin tenencia o hipoteca abierta.
13. La cancelación de las inscripciones en el registro.

#### TERMINO PARA EL REGISTRO.

Cuando en las disposiciones legales vigentes no se establezcan términos específicos, debe tenerse en cuenta lo siguiente:

Dentro de los dos meses siguientes si han sido otorgados en el país.

Dentro de los tres meses siguientes si han sido otorgados o expedidos en el exterior.

Debe entenderse por fecha de otorgamiento para los actos notariales, la fecha de autorización, y por fecha de expedición de las providencias judiciales o administrativas, la fecha de su ejecutoria

La inscripción extemporánea causa intereses de mora a la tasa vigente para el impuesto de renta y complementarios.

#### LUGAR DE PAGO DEL IMPUESTO.

El impuesto de registro se paga en el departamento donde se efectúe el registro. Tratándose de inmuebles, se paga en donde estén ubicados.

Cuando los inmuebles se hallen en dos o más departamentos, el tributo se paga en el departamento donde esté ubicada la mayor extensión. Antes se pagaba proporcionalmente a la extensión en cada entidad territorial.

Si por la naturaleza del acto o contrato no fuere posible establecer la anterior proporción, el impuesto se paga por partes iguales en cada una de las secciones de ubicación de los inmuebles.

#### LIQUIDACION Y RECAUDO DEL IMPUESTO.

Son responsables de la liquidación y recaudo del impuesto las oficinas de registro de instrumentos públicos y las cámaras de comercio.

Estas entidades presentan declaración mensual y consignan el impuesto ante la entidad competente del Departamento - Secretaria de Hacienda -, dentro de los 15 primeros días calendario de cada mes.

Sin embargo, los departamentos pueden asumir ellos mismos, la liquidación y recaudo o concederlo a las instituciones financieras.

Cuando se registren documentos no sujetos a esta obligación, es posible devolver el valor pagado, para lo cual la entidad recaudadora lo descuenta del valor a consignar en el siguiente periodo.

La Administración, fiscalización, liquidación oficial, imposición de sanciones, discusión y control corresponde a los organismos departamentales competentes para la administración fiscal.

En lo que corresponde al régimen sancionatorio, procedimiento, discusión y cobro del impuesto, se aplicarán las normas vigentes del Estatuto Tributario.

#### DESTINACION.

1. Al servicio seccional de salud del Departamento

o al fondo de salud del Distrito Capital un porcentaje del producto del impuesto igual o mayor al promedio destinado en 1992, 1993 y 1994, sin que, exceda del 30% del impuesto.

2. El 50% del recaudo del impuesto debe ser destinado a los fondos - territoriales de

pensiones públicas con el fin de atender el pago del pasivo pensional.

Estos giros deben realizarse por parte de las respectivas tesorerías, dentro de la última semana de cada mes.

#### Fuentes:

Impuestos Departamentales y Municipales  
Documento Especialización Planeación Tributaria  
Dra. Ligia López Díaz  
Revista de Orientación Tributaria No. 78 Nov-Dic/96 Impuestos.  
Artículo Escrito por el Dr. Alvaro Gamacho Montoya.  
Ley 223 de 1995  
Estatuto Tributario.  
Ramírez Cardona, Alejandro. El Derecho Tributario  
Ordenanza No. 095 de Diciembre 23 de 1996