EL ARTÍCULO MODIFICADO 10 VECES.

Adolfo J. Campos Barranco
Abogado especializado en materia tributaria y Socio de RC Group.

Artículo publicado en el diario La Prensa. Sección de Economía & Negocios. Ventana Fiscal. 10/08/2025.

En nuestro sistema legal existe un artículo que ha sido modificado en diez ocasiones a lo largo de su existencia. Se trata del artículo 4 de la Ley 106 de 1974, que regula el Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles (ITBI). El ITBI es uno de los doce impuestos nacionales, listado en el artículo 683 del Código Fiscal.

El espacio es limitado y no permite detallar exhaustivamente la evolución normativa de este artículo, pero nos enfocaremos en resaltar los principales cambios identificados en cada reforma, haciendo énfasis en la última, que resulta especialmente relevante en la actualidad por su vigencia y aplicación.

Todo comenzó con la Ley 106 de 1974 (que ha tenido reformas en otros artículos también). El artículo 4, que trata específicamente sobre la exención del ITBI en la transferencia de bienes inmuebles —inicialmente de viviendas—, ha sido modificado por las siguientes leyes:

- Ley 8 de 1980 (elimina lo relacionado al uso propio de la vivienda por parte del comprador para que aplicara la exención del ITBI);
- Ley 6 de 1983 (agrega la palabra “exentas”);
- Ley 31 de 1991 (aplica la exención del ITBI a la reventa de casas);
- Ley 6 de 2005 (agrega la aplicación de la exención del ITBI en transferencias de viviendas nuevas dentro de los dos años de expedición del permiso de ocupación);
- Ley 33 de 2010 (extiende la exención del ITBI a la venta de locales comerciales nuevos);
- Ley 94 de 2019 (elimina la exención a la venta de locales comerciales nuevos y agrega fechas para la aplicación de la exención del ITBI);
- Ley 255 de 2021 (modifica las fechas para la aplicación de la exención del ITBI);
- Ley 399 de 2023 (modifica nuevamente las fechas para la aplicación de la exención del ITBI);
- Ley 468 de 2025 (deroga el artículo 4 y pone fin a la exención del ITBI por la condición de transferencias de viviendas nuevas);
- Ley 472 de 2025 (restablece la vigencia del artículo 4).

El artículo 4 se encuentra vigente por medio de la Ley 472 de 2025, pero con condiciones particulares que deben observarse:

- A partir del 1/7/2023, está exenta del ITBI la primera operación de venta de viviendas nuevas solamente;
- Los permisos de ocupación de las viviendas nuevas deben ser expedidos entre el 1/1/2017 y el 31/12/2025;
- Siempre que la inscripción efectiva de la transferencia de la vivienda se realice a más tardar el 31/12/2025, aplicará la exención del ITBI;
- Las personas que se dediquen a la venta de viviendas nuevas acreditarán bajo gravedad de juramento, ante notario público, que se trata de viviendas nuevas. Además, no será requisito para la transferencia de la propiedad nueva que la Dirección General de Ingresos expida una certificación de exclusión del ITBI. Para ello, el transmitente notificará a la Autoridad Tributaria del traspaso del bien inmueble exonerado del ITBI mediante el formulario dispuesto para ello;
- Según el artículo 5 de la Ley 472 de 2025, esta tiene efectos retroactivos hasta el 24/4/2025, es decir, la vigencia renovada del artículo 4 aplica desde esa fecha.

CÁPSULA FISCAL.

El artículo 4 de la Ley 106 de 1974 ha experimentado numerosas modificaciones, lo que aumenta la posibilidad de errores en la práctica.

El autor es abogado especializado en materia tributaria.