

## 04 | GUÍA

# Quién paga qué al escriturar en Colombia

Gastos e impuestos al escriturar: quién paga qué y por qué el valor en escritura sí importa

## EN ESTE INFORME

- 01 Por qué la escrituración genera varios costos
- 02 Qué paga el comprador
- 03 Qué paga el vendedor
- 04 Lo que debe quedar en la promesa de compraventa
- 05 Por qué no escriturar por menos del valor real

## 01 | RESUMEN EJECUTIVO

# Lo que debe saber.

Cuando se firma una escritura de compraventa en Colombia, los gastos no caen sobre una sola persona: la ley y la costumbre los distribuyen entre quien compra y quien vende. Conocer con anticipación qué le corresponde a cada parte evita sorpresas el día de la firma y le ayuda a negociar con claridad desde el inicio del proceso.

## ¿POR QUÉ DEBERÍA IMPORTARLE?

**Los gastos de escrituración son significativos y, si no se pactan por escrito desde la promesa de compraventa, cualquier desacuerdo puede retrasar o deshacer el negocio. Además, escriturar por un valor inferior al real para reducir impuestos puede tener consecuencias**

## 02 | POR QUÉ LA ESCRITURACIÓN GENERA VARIOS COSTOS

# Por qué la escrituración genera varios costos

La escritura pública de compraventa es el documento que da fe legal del traspaso de un inmueble. Su otorgamiento genera derechos notariales —cobrados por la notaría por el servicio de protocolización— y cargas tributarias y registrales que deben liquidarse para que la transferencia quede inscrita en la Oficina de Instrumentos Públicos.

**Cada gasto cumple una función diferente.** Los derechos notariales pagan el trabajo de la notaría; el impuesto de registro financia las rentas departamentales; la retención en la fuente es un anticipo del impuesto a la renta del vendedor. Por eso cada cargo recae sobre una parte distinta del negocio.

**03 | QUÉ PAGA EL COMPRADOR**

# Qué paga el comprador

*Por práctica habitual, el comprador asume los costos relacionados con poner el inmueble a su nombre:*

- IMPUESTO DE REGISTRO**  
tributo departamental que se liquida sobre el valor declarado en la escritura.
- DERECHOS DE REGISTRO**  
cobro de la Oficina de Instrumentos Públicos por inscribir la escritura en el folio de matrícula inmobiliaria.
- Gastos de trámite para que la propiedad quede formalmente registrada a su nombre.

## 04 | QUÉ PAGA EL VENDEDOR

# Qué paga el vendedor

*El vendedor asume los costos ligados a sus obligaciones fiscales y a su parte del proceso notarial:*

- SUMITAD DE LOS GASTOS NOTARIALES**  
la escritura divide estos derechos entre comprador y vendedor.
- RETENCIÓN EN LA FUENTE SOBRE LA VENTA, CUANDO APLICA**  
es un anticipo del impuesto de renta que se retiene en el momento de la firma.
- GANANCIA OCASIONAL**  
si la diferencia entre el precio de venta y el costo fiscal del inmueble genera utilidad, el vendedor la declara en su declaración de renta.

**05 | POR QUÉ NO ESCRITURAR POR MENOS DEL VALOR REAL**

# Por qué no escriturar por menos del valor real

Declarar en la escritura un precio inferior al realmente pactado parece un ahorro, pero puede convertirse en un problema muy costoso. Estos son los cuatro riesgos que conviene tener presentes antes de tomar esa decisión.

**01****LA DIAN PUEDE REVISAR EL VALOR**

La autoridad tributaria tiene facultad de comparar el valor escriturado con el avalúo catastral y los precios del mercado. Si detecta una diferencia significativa, puede iniciar un proceso de fiscalización contra el comprador o el vendedor.

**02****SU COSTO FISCAL QUEDA MÁS BAJO**

El valor que queda en la escritura se convierte en su costo fiscal. Si años después vende el inmueble, la ganancia ocasional se calcula sobre esa base: cuanto más bajo esté el costo, mayor será el impuesto que pague en esa venta futura.

**03****RIESGOS EN CONTROVERSIAS JURÍDICAS**

Si el negocio se cae, si hay una demanda o si surge cualquier disputa entre las partes, lo que vale legalmente es lo que quedó en los documentos, no lo que se acordó de palabra.

**04****LA SOLUCIÓN: ESCRITURE POR EL VALOR REAL**

Escruturar por el precio efectivamente pactado, conservar todos los soportes del pago y asesorarse con un profesional antes de firmar es la manera más segura de proteger su patrimonio a largo plazo.

## 06 | ATENCIÓN

# Atención

## REFERENCIA

*Declarar en una escritura un valor inferior al precio real puede configurar una irregularidad ante la DIAN y generar consecuencias tributarias tanto para el comprador como para el vendedor. Antes de firmar, consulte con un asesor de su confianza.*

**07 | DOCUMENTOS QUE CONVIENE TENER EN ORDEN**

# Documentos que conviene tener en orden

*Para que la escrituración transcurra sin contratiempos, reúna con anticipación:*

- Promesa de compraventa firmada, con el acuerdo de gastos claramente definido.
- Certificado de tradición y libertad actualizado del inmueble.
- Paz y salvo por impuesto predial y por valorización, si aplica.
- Certificado de nomenclatura o número catastral, según lo exija la notaría.
- SOPORTES DEL PRECIO PACTADO**  
transferencias, recibos o cualquier documento que acredite el pago real.

08 | ¿QUIERE ENTENDER LOS GASTOS DE SU NEGOCIO ANTES DE

# Le acompañamos en este proceso.

ÁREA DE COBERTURA

**Villavicencio · Restrepo** — *Meta*

En Villavovende le acompañamos en cada etapa de la compraventa: desde la promesa hasta la entrega de la escritura. Hablemos antes de que firme cualquier documento.

VILLAVOVENDE INMOBILIARIA S.A.S.

## Hablemos.

DIRECCIÓN

Centro Comercial Unicentro, local 311

CORREO

villavovende@gmail.com

WHATSAPP

+57 320 927 3874 · +57 310 629 3757

*Atendemos exclusivamente Villavicencio y Restrepo, Meta.*

*Documento informativo de carácter orientativo. No constituye asesoría jurídica ni tributaria. Consulte con un profesional para su caso específico.*