



100208192-1286

Bogotá, D.C. 13 OCT 2022

DIAN

13/10/2022 8:36

Remite SUBDIRECCIÓN DE NORMATIVA Y DOCTRINA-100208192

Destinatario JUAN DAVID CORTES BARROS

No. Radicad:

Folios 2 Anexo U



Tema: Impuesto sobre la renta y complementarios
Descriptores: Rentas exentas
Fuentes formales: Artículos 235-2, 299, 300 y 307 del Estatuto Tributario.
Artículo 1.2.1.22.44. del Decreto 1625 de 2016

Cordial saludo, Sr. Cortes.

De conformidad con el artículo 56 del Decreto 1742 de 2020, este Despacho está facultado para absolver las consultas escritas generales que se formulen sobre la interpretación y aplicación de las normas tributarias, aduaneras y de fiscalización cambiaria, en el marco de las competencias de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales. Por consiguiente, no corresponde a este Despacho, en ejercicio de las funciones descritas anteriormente, prestar asesoría específica para atender casos particulares, ni juzgar o calificar las decisiones tomadas por otras dependencias o entidades.

Mediante el radicado de la referencia, el peticionario formula unas preguntas, las cuales se resolverán cada una a su turno:

1. **“¿Configura la utilidad obtenida por la enajenación de un inmueble destinado a un proyecto de Vivienda de Interés Prioritario VIP o Vivienda de Interés Social VIS una renta exenta acudiendo a la aplicación del numeral 4to del artículo 235-2 del estatuto tributario y el cumplimiento de todos los requisitos complementarios en su reglamentación, en caso de que aquella sea obtenida en el marco de un ingreso generado por la venta de un bien inmueble (predio) considerado activo fijo para el vendedor y por ende constitutivo de ganancia ocasional para el tradente del bien en los términos del artículo 300 del Estatuto Tributario Nacional?”** (subrayado fuera de texto)

Tienen la naturaleza de rentas exentas (a partir del año gravable 2019), acorde con el numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario:

“Las siguientes rentas asociadas a la vivienda de interés social y a la vivienda de interés prioritario:



a) La utilidad en la enajenación de predios destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y/o de vivienda de interés prioritario;

(...)

Para gozar de las exenciones de que tratan los literales a) y b) de este numeral, se requiere que:

i) La licencia de construcción establezca que el proyecto a ser desarrollado sea de vivienda de interés social y/o de interés prioritario.

ii) Los predios sean aportados a un patrimonio autónomo con objeto exclusivo de desarrollo del proyecto de vivienda de interés social y/o de interés prioritario;

iii) La totalidad del desarrollo del proyecto de vivienda de interés social y/o de interés prioritario se efectúe a través del patrimonio autónomo, y

iv) El plazo de la fiducia mercantil a través del cual se desarrolla el proyecto no exceda de diez (10) años. El Gobierno nacional reglamentará la materia.

(...)” (subrayado fuera de texto)

Al respecto, se debe considerar lo expresado en el Oficio 904129 - interno 668 del 24 de mayo de 2022:

“Nótese como el carácter de la renta exenta referida está dado en función a la destinación cuando se enajena el predio, sin que haya una distinción si se trata de una persona natural o jurídica. En ese mismo sentido la reglamentación vigente (cfr. artículos 1.2.1.22.44. al 1.2.1.22.46. del Decreto 1625 de 2016) ha establecido estos requisitos sin que efectúe la mencionada distinción.

(...)

(...) sobre la posibilidad de tomar como renta exenta la utilidad producto de la enajenación de predios, asociada a la vivienda de interés social y a la vivienda de interés prioritario para el caso de las personas naturales, el descriptor 1.18. del Concepto General Unificado No. 0912 del 19 de julio de 2018 concluyó que era posible tomarla, en la medida que se cumplan con los requisitos establecidos en la ley y el reglamento, como una renta no laboral, sometidas al límite general aplicable.

Así las cosas, para el caso de las personas naturales es posible concluir que aplica lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, siempre que se cumplan con los requisitos señalados en el mismo. De esta manera, en el proceso de determinación cédular del impuesto sobre la renta deberá incluirse y estará sometida a lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 336 de este Estatuto. Este numeral establece que al valor resultante de restar a los ingresos los no constitutivos de renta ni ganancia ocasional, se le podrán restar todas las rentas exentas y las deducciones especiales imputables a esta cédula, siempre que no excedan el 40% de dicho resultado, que en todo caso no puede exceder de 5.040 UVT.



Lo anterior sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones relacionadas con el impuesto complementario de ganancias ocasionales, en la medida que se cumplan debidamente los requisitos aplicables al mismo (cfr. artículos 299 y siguientes del Estatuto Tributario). En ese caso, resulta oportuno indicar que no será posible considerar la venta de un predio destinado a vivienda de interés social y/o prioritario como una ganancia ocasional exenta a la luz de lo dispuesto en el artículo 307 de este Estatuto.” (subrayado fuera de texto)

En otras palabras, la exención de que trata el numeral 4 del citado artículo 235-2 no es aplicable cuando la utilidad en la enajenación del predio constituya ganancia ocasional, para lo cual será menester examinar los artículos 299, 300 y 307 del Estatuto Tributario. Esta última disposición determina las ganancias ocasionales exentas.

Así las cosas, las exenciones en materia del impuesto sobre la renta no son trasladables al impuesto complementario de ganancias ocasionales.

2. **“En caso de ser afirmativa la respuesta al interrogante anterior, se pregunta: ¿En cuáles casillas de los formularios Nos. 210 y 110 establecidos por la DIAN para la declaración del impuesto de renta y complementarios debe insertarse dicho ingreso y la respectiva exención de la que trata el numeral 4to del artículo 235-2 de estatuto tributario? (...)”**

Asumiendo que la utilidad generada por la enajenación del predio constituya renta ordinaria, y no ganancia ocasional, para efectos del diligenciamiento de los formularios 110 y 210 se deberán atender las disposiciones del Estatuto Tributario, el Decreto 1625 de 2016 y, en particular, los instructivos elaborados por esta Entidad.

3. **“¿Gozan de la exención del numeral 4to del artículo 235-2 del estatuto tributario las utilidades percibidas por el vendedor de un inmueble destinado a proyecto de Vivienda de Interés Prioritario o Vivienda de Interés Social cuando el precio pagado por aquel fue acordado total o parcialmente en especie? (...)” (subrayado fuera de texto)**

En tanto se cumplan la totalidad de los requisitos listados en el numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario y desarrollados en su reglamentación (cfr. en particular el artículo 1.2.1.22.44. del Decreto 1625 de 2016 para efectos de lo consultado), no se observa que la forma de pago (cfr. artículos 1625 y 1648 del Código Civil) tenga incidencia en el aprovechamiento del beneficio tributario *sub examine*.

4. **“¿Existe alguna limitante cuantitativa a la exención establecida por el artículo 235-2 del Estatuto Tributario Nacional que deba ser tenida en cuenta por el contribuyente al momento de declarar el ingreso y su utilidad por la enajenación de un inmueble destinado a un proyecto de Vivienda de Interés Prioritario o Vivienda de Interés Social.**

Si el enajenante del inmueble destinado a proyectos de Vivienda de Interés Prioritario VIP o Vivienda de Interés Social VIS es una persona natural y dicho activo tiene la connotación de activo fijo para este, se pregunta: ¿Aplica un límite cuantitativo o cualitativo a la exención reconocida en el artículo 235- 2?

Si el enajenante del inmueble destinado a proyecto Vivienda de Interés Prioritario VIP o Vivienda de Interés Social



VIS es una persona natural y dicho activo no tiene la connotación de activo fijo para éste, se pregunta: ¿Aplica un límite cuantitativo o cualitativo a la exención reconocida en el artículo 235- 2?

Tratándose de una persona natural, se debe tener en cuenta lo expresado en el Oficio 904129 - interno 668 del 24 de mayo de 2022, antes reseñado.

Sin perjuicio de ello, nuevamente se reitera que la exención de que trata el numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario es incompatible con la obtención de una ganancia ocasional.

Por ende, en cada caso se deberá examinar la naturaleza del predio (activo fijo o movable), su tiempo de posesión (en el caso de ser activo fijo) con el fin de evaluar si la utilidad de que trata el literal a) del numeral 4 *ibidem* constituye renta ordinaria o ganancia ocasional.

En el evento que constituya renta ordinaria, será procedente la renta exenta *sub examine*, siempre y cuando se cumplan la totalidad de los requisitos legales para ello.

En los anteriores términos se resuelve su solicitud y finalmente le manifestamos que la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales-DIAN-, con el fin de facilitar a los contribuyentes, usuarios y público en general el acceso directo a sus pronunciamientos doctrinarios, ha publicado en su página de internet www.dian.gov.co, la base de conceptos en materia tributaria, aduanera y cambiaria expedidos desde el año 2001, la cual se puede ingresar por el ícono de "Normatividad" – "Doctrina", dando click en el link "Doctrina Dirección de Gestión Jurídica".

Atentamente,

ALFREDO RAMÍREZ CASTAÑEDA
Subdirector de Normativa y Doctrina (E)
Dirección de Gestión Jurídica
UAE-Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales
Bogotá, D.C.

Proyectó: Aída Patricia Burbano Mora