



MINHACIENDA



www.dian.gov.co

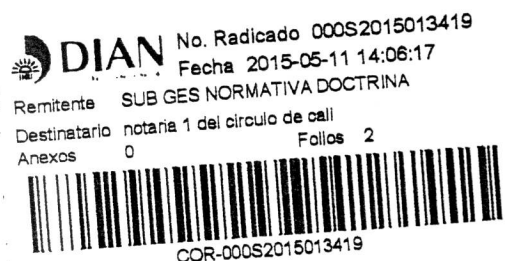
Subdirección de Gestión Normativa y Doctrina

Bogotá D.C.

07 MAYO 2015

100208221-

-0000630



Ref.: Radicado No. 004676 del 9 de febrero de 2015

Tema	Retención en la fuente
Descriptores	Excepción de Retención
Fuentes formales	Artículos 400 del Estatuto Tributario, 88 del Proyecto de Ley por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018, Concepto No. 065079 del 14 de septiembre de 2005, Oficio No. 076743 del 29 de noviembre de 2013.

Cordial saludo Sra. Notaria 1° del Círculo de Cali.

De conformidad con el artículo 20 del Decreto 4048 de 2008 es función de ésta Subdirección absolver las consultas escritas que se formulen sobre la interpretación y aplicación de las normas tributarias de carácter nacional, aduaneras y cambiarias en lo de competencia de la Entidad.

Mediante el radicado de la referencia formula una serie de preguntas que se resolverán de acuerdo a la unidad temática de la siguiente forma:

1. Para efectos del artículo 400 del Estatuto Tributario ¿Se debe entender por vivienda de interés social aquella que se desarrolla *"para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos"* (artículo 44 de la Ley 9 de 1989), *"cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv)"* (artículo 117 de la Ley 1450 de 2011)? ¿Es viable remitirse a la definición de vivienda de interés social incorporada en el artículo 2° del Decreto 2190 de 2009?

Sobre el particular, la Administración Tributaria se manifestó recientemente mediante Oficio No. 076743 del 29 de noviembre de 2013, así:

"(...) la ley exceptúa expresamente de la práctica de retención en la fuente sobre los pagos que correspondan a la compraventa o hipoteca de vivienda de interés social. Para establecer qué se entiende como tal, debe acudirse a la definición legal. Es de advertir que esta definición ha sufrido modificaciones con el tiempo. Actualmente el artículo 117 de la Ley 1450 de 2011, define la vivienda de interés social, así:

'De conformidad con el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smlmv).

PARÁGRAFO 1o. Se establecerá un tipo de vivienda denominada Vivienda de Interés Social Prioritaria, cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv). Las entidades territoriales que financien vivienda en los municipios de categorías 3, 4, 5 y 6 de la Ley 617 de 2000, sólo podrán hacerlo en Vivienda de Interés Social Prioritaria.

PARÁGRAFO 2o. En el caso de programas y/o proyectos de renovación urbana, el Gobierno Nacional podrá definir un tipo de vivienda de interés social con un precio superior a los ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv), sin que este exceda los ciento setenta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (175 smlmv). Para esto, definirá las características de esta vivienda de interés social, los requisitos que deben cumplir los programas y/o proyectos de renovación urbana que la aplicarán y las condiciones para la participación de las entidades vinculadas a la política de vivienda y para la aplicación de recursos del Subsidio Familiar de Vivienda.

PARÁGRAFO 3o. Con el propósito de incentivar la construcción de vivienda de interés social para ser destinada a arrendamiento o arrendamiento con opción de compra, mediante leasing habitacional o libranza, el Gobierno Nacional reglamentará sus características que incluya los criterios de construcción sostenible, incentivos, mecanismos y condiciones para su implementación y articulación con el subsidio familiar de vivienda, garantizando siempre su focalización en hogares de bajos ingresos. La reglamentación referida en este parágrafo se expedirá en un plazo no mayor de 6 meses a partir de la entrada en vigencia de la presente ley."

Es preciso destacar que en el artículo 88 del Proyecto de Ley por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 "Todos por un Nuevo País" se define la vivienda de interés social y la vivienda de interés social prioritaria, norma a la que se habrá de remitir el intérprete del artículo 400 del Estatuto Tributario una vez ésta entre en vigencia.

2. ¿La vivienda de interés social debe haber sido aprobada urbanísticamente como tal, ser subsidiable y adquirirse con recursos de ahorro programado para efectos del artículo 400 del Estatuto Tributario? ¿Es posible considerar vivienda de interés social el inmueble que al momento de su adquisición no tenía la naturaleza de tal, no obstante, con el paso del tiempo su valor catastral no excede los 135 smlmv?

Con ocasión del Oficio No. 076743 de 2013 citado, se expresó:

"(...) la enajenación de vivienda de interés social efectuada por las compañías constructoras, implica que el ingreso que las mismas perciben por este concepto no está sujeto a retención en la fuente a título del impuesto de renta; **igualmente, si se trata de vivienda usada y la venta tiene lugar entre particulares.** Precisamente sobre el tema, en Concepto 068806 de 2001, la DIAN indicó, que:

"... es válido concluir que si se dan las condiciones señaladas para la negociación de vivienda de interés social entre particulares no integrados al sistema y **siempre y cuando el proyecto haya sido considerado y aprobado para VIS** y siempre que tales circunstancias estén plenamente demostradas, la escritura pública de compraventa o hipoteca de estos inmuebles no estará sujeta a retención en la fuente."

Por su parte, en Concepto No. 065079 del 14 de septiembre de 2005 se advirtió que "[l]a vivienda de interés social debe ser subsidiable, es decir, **susceptible de ser beneficiada por el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social**, de conformidad con lo señalado en las Leyes 49 de 1990, 3 de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999 (...) así como las normas que las reglamenten" (negrilla fuera de texto).

3. Para efectos del artículo 400 del Estatuto Tributario ¿La enajenación de vivienda de interés social usada, favorecida con la no sujeción a la retención en la fuente, es únicamente aquella celebrada entre el primer titular del derecho de dominio y quien aspira a adquirir la unidad habitacional o cobija a toda la cadena de ventas del inmueble a pesar de que no se haya destinado a vivienda familiar ni constituya patrimonio de familia?

A través del mencionado Concepto No. 065079 de 2005, esta Entidad señaló:

"(...) este despacho considera que para efectos de aplicar el artículo 400 del Estatuto Tributario, deben tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

- 1) De conformidad con el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, **la finalidad de la vivienda de interés social es garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos.**
- 2) El Plan Nacional de Desarrollo de cada Gobierno establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a los hogares de menores ingresos. Actualmente los valores están determinados en el artículo 104 de la Ley 812 de 2003 (junio 26).
- 3) El valor máximo de una vivienda de interés social es actualmente de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales (135 smmlm), teniendo en cuenta los tipos de solución de vivienda y precios máximos equivalentes en salarios mínimos legales mensuales (smmlm) señalados en la ley.
- 4) La vivienda de interés social debe ser subsidiable, es decir, susceptible de ser beneficiada por el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social, de conformidad con lo señalado en las Leyes 49 de 1990, 3 de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2000 y 812 de 2003, así como las normas que las reglamenten.

Finalmente, cabe anotar que **la exoneración de la retención en la fuente**

consagrada para la vivienda de interés social no está restringida a la compraventa o hipoteca de vivienda nueva, razón por la cual este despacho considera que el mismo tratamiento es aplicable a la vivienda usada, siempre que se ajuste a las condiciones anteriormente señaladas. (negrilla fuera de texto).

En otras palabras, la enajenación de vivienda de interés social usada, favorecida con el tratamiento previsto en el artículo 400 del Estatuto Tributario, no es únicamente aquella celebrada entre el primer titular del derecho de dominio y quien aspira a adquirir la unidad habitacional, también cobija a toda la cadena de ventas del inmueble en tanto se garantice el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos.

En los anteriores términos se resuelve su consulta y cordialmente le informamos que tanto la normatividad en materia tributaria, aduanera y cambiaria, como los conceptos emitidos por la Dirección de Gestión Jurídica en estas materias pueden consultarse directamente en nuestra base de datos jurídica ingresando a la página electrónica de la DIAN: <http://www.dian.gov.co> siguiendo los iconos: "Normatividad" – "Técnica" y seleccionando los vínculos "doctrina" y "Dirección de Gestión Jurídica".

Atentamente,

YUMER YOEL AGUILAR VARGAS

Subdirector de Gestión Normativa y Doctrina

P/ARC RICNYD