**OFICIO Nº 628 [006547]**

**15-03-2019**

**DIAN**

Subdirección de Gestión Normativa y Doctrina

Bogotá, D.C.

100208221 – 000628

**Ref:**Radicado 100009772 del 13/02/2019

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tema** |   |   | Retención en la fuente |
| **Descriptores** |   |   | Retención en la Fuente por Otros Ingresos Tributarios con Tarifa Especial |
| **Fuentes formales** |   |   | Estatuto Tributario. Art. [398](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=493) y [401](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=496).Ley 1943 de 2018. Art. 57. |

Cordial saludo:

De conformidad con el artículo 20 del Decreto 4048 de 2008, modificado por el artículo 10 del Decreto 1321 de 2011, es función de esta Subdirección absolver las consultas escritas que se formulen sobre interpretación y aplicación de las normas tributarias nacionales, en materia aduanera o de comercio exterior, en lo de competencia de la UAE-DIAN.

En la consulta en referencia se solicita pronunciamiento de este despacho frente a la aplicación del [artículo 401](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=496) del Estatuto Tributario (ET), adicionado por el artículo 57 de la Ley 1943 de 2018, elevando las siguientes inquietudes:

*“(…) En caso de que el vendedor de un bien inmueble, para vivienda de habitación ¿sea una persona natural y el comprador una persona jurídica, quién es el agente retenedor para el impuesto de renta? ¿El notario de conformidad con el*[*artículo 398*](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=493)*del Estatuto Tributario o el comprador con base en el parágrafo del adicionado al*[*artículo 401*](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=496)*del mismo estatuto? Y, además, ¿cuál sería el porcentaje de retención a aplicar?*

*Finalmente, en caso en que el comprador (persona jurídica) efectúe la retención en la fuente al vendedor (persona natural), ¿la notaría estaría obligada a practicar nuevamente la retención en la fuente conforme al*[*artículo 398*](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=493)*del ET o la obligación del notario es pasar de ser agente retenedor a verificador del pago de la retención en la fuente? (sic)”.*

Previo a dar contestar su consulta, se advierte que, de acuerdo a las competencias funcionales de este despacho, los pronunciamientos emitidos en respuesta a las peticiones allegadas se resuelven con base en criterios legales de interpretación de normas jurídicas, consagrados en el código civil.

Para comenzar, se indica que el marco normativo aplicable sobre el asunto está compuesto principalmente por el parágrafo del [artículo 401](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=496) del Estatuto Tributario (ET), el cual respecto de la situación consultada expresa:

***“***[***ARTÍCULO 401***](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=496)***. RETENCIÓN SOBRE OTROS INGRESOS TRIBUTARIOS.****Sin perjuicio de las retenciones contempladas en las disposiciones vigentes a la fecha de expedición de la Ley 50 de 1984, a saber: Ingresos laborales, dividendos y participaciones; honorarios, comisiones, servicios, arrendamientos, rendimientos financieros, enajenación de activos fijos, loterías, rifas, apuestas y similares; patrimonio, pagos al exterior y remesas, el Gobierno podrá establecer retenciones en la fuente sobre los pagos o abonos en cuenta susceptibles de constituir ingreso tributario para el contribuyente del impuesto sobre la renta, que hagan las personas jurídicas y las sociedades de hecho.*

*(…)*

***Parágrafo.****Cuando el comprador de un bien inmueble sea una persona jurídica o una sociedad de hecho, la retención en la fuente a título del impuesto sobre la renta constituye un requisito previo para el otorgamiento de la escritura pública o la transferencia de derechos o cuotas representativas de bienes inmuebles.*

*Para estos efectos, la persona jurídica o sociedad de hecho pagará la retención en la fuente mediante recibo oficial de pago y, posteriormente, imputará dicho pago a la declaración de retención en la fuente correspondiente, de tal forma que el notario o la sociedad administradora de la fiducia o fondo, según el caso, pueda verificar el pago como requisito previo al otorgamiento de la escritura pública o la transferencia de derechos o cuotas. (…)”*(Negrillas y subrayas fuera de texto).

De la norma trascrita se deduce lógicamente que la exigencia del pago de la retención en la fuente debe practicarse mediante recibo oficial de pago, pues fue esta la manera establecida por el legislador para ello, pago que debe hacer la persona jurídica o la sociedad de hecho que actúe como comprador.

La tarifa aplicable a la misma es la estipulada en el artículo 1.2.4.9.1. del Decreto 1625 de 2016, norma que expresa: *“Cuando el pago o abono en cuenta corresponda a la adquisición de bienes raíces cuya destinación y uso sea vivienda de habitación, la retención prevista en este artículo será del uno por ciento (1%) por las primeras veinte mil (20.000) UVT. Para el exceso de dicho monto, la tarifa de retención será del dos punto cinco por ciento (2.5%). Cuando el pago o abono en cuenta corresponda a la adquisición de bienes raíces cuya destinación y uso sean distintos a vivienda de habitación, la retención prevista en este artículo será del dos punto cinco por ciento (2.5%)”.*

La retención del [artículo 401](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=496) del ET., se efectúa en el evento en que el comprador de un bien inmueble sea una persona jurídica o una sociedad de hecho. De manera que, para efectos de esta norma la Ley no distingue la calidad del vendedor.

A su vez, la ley impone la obligación al notario o sociedad administradora de la fiducia o fondo, de verificar el pago de la retención previo al otorgamiento de la escritura pública o la transferencia de derechos o cuotas, cuando el comprador del bien inmueble sea una persona jurídica o una sociedad de hecho.

Por lo que la obligación del notario en este caso ([Artículo 401](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=496) del ET) es únicamente verificar que la retención se haya efectuado por medio de la constancia de pago del recibo oficial y de ninguna manera actuar como agente retenedor.

En consecuencia, en el caso de que el vendedor del bien inmueble sea una persona natural y el comprador sea una persona jurídica o una sociedad de hecho, deberá aplicarse la retención de que trata el [artículo 401](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=496) del ET., debiendo efectuarse el pago de la retención por el comprador mediante recibo oficial de pago a la tarifa estipulada en el artículo 1.2.4.9.1. del Decreto 1625 de 2016 precitado.

Téngase presente que, la retención en la fuente estipulada en el [artículo 398](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=493) del ET., está vigente, y va dirigida a la enajenación de activos fijos de personas naturales, en ella el agente retenedor es el notario para el caso de bienes raíces y la tarifa aplicable es del 1%.

Atentamente,

**LORENZO CASTILLO BARVO**

Subdirector de Gestión Normativa y Doctrina (E)

Dirección de Gestión Jurídica

UAE-Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales