**OFICIO Nº 884 [008774]**

**11-04-2019**

**DIAN**

Subdirección de Gestión Normativa y Doctrina

100208221 000884

Bogotá, D.C.

**Ref:** Radicado 100012786 del 25/02/2019

**Tema**Impuesto sobre la Renta y Complementarios

**Descriptores**Renta Bruta

**Fuentes formales**Artículos [90](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=134) y [26](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=56) del Estatuto Tributario.

Cordial saludo, señor Castelblanco:

De conformidad con el artículo 20 del Decreto 4048 de 2008 es función de esta Subdirección absolver de modo general las consultas escritas que se formulen sobre interpretación y aplicación de las normas tributarias de carácter nacional, aduaneras y cambiarias.

No es de nuestra competencia emitir conceptos sobre procedimientos específicos o actuaciones particulares concretas que deban adelantar los contribuyentes frente a obligaciones previstas en el Estatuto Tributario.

A continuación, damos respuesta a las siguientes preguntas sobre qué valor registrar en la escritura pública de una casa que tiene un avalúo catastral superior al valor comercial.

*1. ¿Aplica para el caso, aquello de registrar en la escritura de venta bajo juramento el precio de la transacción, y de esa manera el Notario recibir la tramitación del negocio, o se debe registrar la operación de venta por mínimo el precio del Avalúo Catastral así no sea cierto y haya que venderla por menor precio?*

Conforme al inciso 5º del [artículo 90](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=134) del estatuto tributario modificado por la Ley 1943 de 2018, el precio mínimo, para efectos tributarios, es el valor del avalúo catastral porque la ley considera inaceptable un valor inferior.

Así lo establece la disposición:

***LEY 1943 DE 2018***

***(diciembre 28)***

*Por la cual se expiden normas de financiamiento para el restablecimiento del equilibrio del presupuesto general y se dictan otras disposiciones.*

***ARTÍCULO 53.****Modifíquese el*[*artículo 90*](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=134)*del Estatuto Tributario, el cual quedará así:*

[***Artículo 90***](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=134)***. Determinación de la renta bruta en la enajenación de activos y valor comercial en operaciones sobre bienes y servicios.****La renta bruta o la pérdida proveniente de la enajenación de activos a cualquier título, está constituida por la diferencia entre el precio de la enajenación y el costo del activo o activos enajenados.*

*(…)*

*En el caso de bienes raíces, además de lo previsto en esta disposición, no se aceptaraì (sic) un precio inferior al costo, al avalúo catastral ni al autoavalúo, sin perjuicio de la posibilidad de un valor comercial superior. En los casos en que existan lista de precios, bases de datos, ofertas o cualquier otro mecanismo que permita determinar el valor comercial de los bienes raíces enajenados o transferidos, los contribuyentes deberán remitirse a los mismos. Del mismo modo, el valor de los inmuebles estará ì (sic) conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición, así ì (sic) se convengan o facturen por fuera de la escritura o correspondan a bienes o servicios accesorios a la adquisición del bien, tales como aportes, mejoras, construcciones, intermediación o cualquier otro concepto.*

*En la escritura pública de enajenación o declaración de construcción las partes deberán declarar, bajo la gravedad de juramento, que el precio incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; en caso de que tales pactos existan, deberá ì (sic) informarse el precio convenido en ellos. En la misma escritura se debe declarar que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma o, de lo contrario, deberá ì (sic) manifestarse su valor. Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto sobre la renta, como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin perjuicio de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) para determinar el valor real de la transacción.*

*(…)”*

Con base en la normativa expuesta con anterioridad, en la escritura pública se deberá registrar el valor real de la transacción; es decir, el valor comercial pactado entre las partes. Por otro lado, para efectos tributarios, el valor que se registrará para efectos de la determinación de la base gravable en los tributos aplicables a la enajenación, no podrá ser inferior al avalúo catastral.

*2. ¿Siendo que, como persona natural no llevo contabilidad, hay alguna manera de establecer como pérdida respecto al Avalúo Catastral, la diferencia entre este y el precio de venta?*

*3. ¿Qué puedo hacer para resarcir la pérdida por impuestos pagados sobre un bien cuyo Avalúo Comercial está debajo del Avalúo Catastral?*

De acuerdo con su consulta, entendemos que se trata de un activo fijo el cual ha sid (sic) propiedad del contribuyente, por un período superior a dos (2) años. Por lo anterior, la enajenación de dicho activo podrá generar una pérdida ocasional y, dicha pérdida, solo podrá ser compensada con ganancias ocasionales. Es decir, la pérdida ocasional no podrá ser compensada con renta líquida.

Estas conclusiones encuentran argumentos en lo establecido por el [artículo 311](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=389) del Estatuto Tributario.

Atentamente,

**LORENZO CASTILLO BARVO**

Subdirector de Gestión Normativa y Doctrina (E)