**OFICIO Nº 132 [002179]**

**28-01-2019**

**DIAN**

Subdirección de Gestión Normativa y Doctrina

Bogotá, D.C.

100208221 000132

**Ref:**Radicado 100075667 del 10/11/2018

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tema** |  |  | Impuesto sobre la renta y complementarios  Retención en la fuente |
| **Descriptores** |  |  | Ingresos de Fuente Nacional  Retención en la Fuente por Pagos al Exterior |
| **Fuentes formales** |  |  | Artículos [24](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=54), [368](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=459), [368-2](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=461), [406](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=504), [408](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=506), [592](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=730) del Estatuto Tributario.  Artículo 1.2.4.11. del Decreto 1625 de 2016 |

De conformidad con el artículo 20 del Decreto número 4048 de 2008 este despacho está facultado para absolver las consultas escritas que se formulen sobre la interpretación y aplicación de las normas tributarias, aduaneras o de comercio exterior y control cambiario en lo de competencia de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

Mediante el radicado de la referencia, consulta cómo opera la retención en la fuente para el caso de una persona natural no residente en Colombia, que tiene inmuebles en el país y solo percibe ingresos producto de su arrendamiento a personas naturales residentes, los cuales arrienda a través de una agencia inmobiliaria.

Sobre el particular se considera:

De manera previa al análisis de la presente consulta, es necesario indicar 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, razón por la cual la consulta se responderá atendiendo al contexto general de las situaciones descritas y únicamente respecto a las inquietudes que ameritan una interpretación normativa, sin entrar a dar respuesta específica a los casos puntuales cuya valoración pertenece a la esfera privada de los contribuyentes o responsables.

Hecha la anterior precisión se tiene que dentro de los supuestos fácticos de la consulta se parte de un mandato a una agencia inmobiliaria, para efectos del arrendamiento de los inmuebles, tema respecto del cual la reglamentación señala que la retención se hará teniendo en cuenta la calidad del mandante. Es así como el inciso primero del artículo 1.2.4.11. del Decreto 1625 de 2016 establece:

***Artículo 1.2.4.11. Retención en la fuente en mandato.****En los contratos de mandato, incluida la administración delegada el mandatario practicará al momento del pago o abono en cuenta, todas las retenciones del impuesto sobre la renta, ventas, y timbre establecidas en las normas vigentes, teniendo en cuenta para el efecto la calidad del mandante. Así mismo, cumplirá todas las obligaciones inherentes al agente retenedor.*

*(…)*

Así las cosas, la norma en su primer inciso consagra una regla general que implica observar por parte del mandatario la calidad del mandante, lo que permite inferir que si este es una persona natural se deberá observar lo dispuesto en el [artículo 368-2](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=461) del Estatuto Tributario, que se refiere a las personas naturales que son agentes de retención y los requisitos para estos efectos.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, los supuestos fácticos de la presente consulta también señalan que se trata de una persona natural no residente que percibe unos ingresos de fuente nacional, razón por la cual lo dispuesto en el artículo 1.2.4.11. del Decreto 1625 de 2016 no agota el análisis que se debe hacer para este caso.

En efecto, se trata de la percepción de un ingreso de fuente nacional percibido por una persona natural no residente, que se remite por parte de la inmobiliaria, situación que implica el análisis de lo dispuesto en los artículos del Estatuto Tributario [24](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=54), [368](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=459), [368-2](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=461), [406](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=504) y siguientes, así como del [592](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=730); esto con el fin de establecer el tratamiento aplicable tratándose de la retención en la fuente a título del impuesto sobre la renta.

El [artículo 24](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=54) ibídem determina qué ingresos son considerados de fuente nacional para efectos de este impuesto, norma que provee una regla general para establecer si se está frente a esta situación, la cual se relaciona con la explotación de bienes materiales e inmateriales dentro del país, la prestación de servicios dentro de su territorio, de manera permanente o transitoria, con o sin establecimiento propio, así como los ingresos obtenidos en la enajenación de bienes materiales e inmateriales, a cualquier título, que se encuentren dentro del país al momento de su enajenación.

Por su parte el [artículo 406](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=504) del Estatuto Tributario (norma corresponde al Capítulo IX del Libro Segundo del Estatuto Tributario, que regula la retención en la fuente por pagos al exterior) señala que la retención a título de impuesto sobre la renta y complementario a favor de (i) sociedades u otras entidades extranjeras sin domicilio en el país, (ii) personas naturales extranjeras sin residencia en Colombia y (iii) sucesiones ilíquidas de extranjeros que no eran residentes en Colombia, será viable si se tratan de rentas sujetas a impuesto en Colombia.

Respecto de la tarifa aplicable, el [artículo 408](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=506) del Estatuto Tributario, modificado por la Ley 1943 de 2018, contempla una tarifa del 20% sobre el total del pago o abono en cuenta que corresponda, entre otros, a arrendamientos.

Con fundamento en lo dispuesto en estas normas, se reitera que para el caso materia de análisis que se está frente a un ingreso de fuente nacional, percibido por una persona natural no residente, sujeto a retención, frente al cual el papel de la inmobiliaria no se reduce a observar la calidad de su mandante, **sino que si debe actuar como un agente de retención en virtud de lo dispuesto en el**[**artículo 368**](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=459)**del Estatuto Tributario.**

En efecto, esta norma señala que son agentes de retención, entre otros, las personas naturales o jurídicas, que por sus funciones intervengan en actos u operaciones en los cuales deben, por expresa disposición legal, efectuar la retención o percepción del tributo correspondiente.

Las anteriores precisiones también inciden en la forma como la persona natural no residente arrendadora cumple con sus deberes formales, entre estos, la presentación de la declaración de renta. En ese sentido es preciso recordar que el numeral 2 del [artículo 592](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=730) de este estatuto señala que no están obligados a presentar esta declaración las personas naturales o jurídicas, extranjeras, sin residencia o domicilio en el país, solamente en el evento que la totalidad de sus ingresos hubieren estado sometidos a la retención en la fuente de que tratan los artículos 407 a 411 y esta les hubiere sido practicada.

Atentamente,

**LORENZO CASTILLO BARVO**

Subdirector de Gestión Normativa y Doctrina (E)

Dirección de Gestión Jurídica

UAE-DIAN.  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_