

Subdirección de Normativa y Doctrina

RADICACIÓN VIRTUAL No.
000S2022904129

100208192-668

Bogotá, D.C. **24/05/2022**

Tema: Impuesto sobre la renta y complementarios
Descriptores: Rentas exentas
Fuentes formales: Artículos 235-2 y 336 del Estatuto Tributario
Artículos 1.2.1.20.3., 1.2.1.22.44. al 1.2.1.22.46. del Decreto 1625 de 2016
Descriptor 1.18. del Concepto General Unificado No. 0912 del 19 de julio de 2018
Oficio No. 017968 del 11 de julio de 2019

Cordial saludo,

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, la peticionaria plantea las siguientes preguntas:

1. *“¿Aplica el artículo 235-2 del E.T. a personas naturales?”*
2. *En caso de ser afirmativa la anterior respuesta, el límite de renta exenta de 5.040 UVT establecido en el artículo 336 del E.T. para personas naturales ¿aplica también para personas naturales que tendrían un ingreso por una venta de un terreno destinado a Vivienda de Interés Social?”*
3. *Por último, en caso de tratarse de un activo fijo, poseído hace más de dos años ¿se consideraría la venta de un terreno destinado a Vivienda de Interés Social, ganancia ocasional exenta?”*

Sobre el particular, las consideraciones generales de este Despacho son las siguientes, no sin antes reiterar que no le corresponde pronunciarse sobre situaciones de carácter particular ni prestar asesoría específica, por lo que **corresponderá a la peticionaria definir, en su caso particular, las obligaciones tributarias sustanciales y formales a las que haya lugar.**

Subdirección de Normativa y Doctrina

El numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario establece:

“Artículo 235-2. Rentas exentas a partir del año gravable 2019. Sin perjuicio de las rentas exentas de las personas naturales de los artículos 126-1, 126-1, 126-4, 206 y 206-1 del Estatuto Tributario y de las reconocidas en los convenios internacionales ratificados por Colombia, las únicas excepciones legales de que trata el artículo 26 del Estatuto Tributario son las siguientes:

(...)

4. 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;**

b) La utilidad en la **primera enajenación de viviendas de interés social y/o de interés prioritario;**

c) La utilidad en la **enajenación de predios para el desarrollo de proyectos de renovación urbana;**

d) Las **rentas de que trata el artículo 16 de la Ley 546 de 1999**, en los términos allí previstos;

e) Los **rendimientos financieros provenientes de créditos para la adquisición de vivienda de interés social y/o de interés prioritario**, sea con garantía hipotecaria o a través de leasing financiero, por un término de 5 años contados a partir de la fecha del pago de la primera cuota de amortización del crédito o del primer canon del leasing.

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.

Los mismos requisitos establecidos en este literal serán aplicables cuando se pretenda acceder a la exención prevista por la enajenación de predios para proyectos de renovación urbana.

(...). (Negrilla fuera de texto).

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.

Por su parte, el artículo 1.2.1.20.3. del Decreto 1625 del 2016, sustituido por el artículo 8 del Decreto 1435 de 2020, para efectos de la determinación del impuesto sobre la renta y complementarios de las personas naturales y sucesiones ilíquidas residentes, establece que las rentas exentas de la cédula general son:

“Artículo 1.2.1.20.3. Rentas exentas y deducciones. Son rentas exentas y deducciones aquellas autorizadas de manera taxativa por la ley y que no están comprendidas dentro del concepto de costos y gastos establecido en el artículo 1.2.1.20.5. del presente decreto.

Subdirección de Normativa y Doctrina

En la determinación del impuesto sobre la renta y complementarios se podrán detraer las rentas exentas y deducciones, así:

1. Rentas de la cédula general: En esta cédula se podrán detraer las siguientes rentas exentas y deducciones:

1.1. Rentas de trabajo: Las rentas exentas y deducciones aplicables a estos ingresos son las siguientes:

1.1.1. Rentas exentas: Son las establecidas en los artículos 126-1, 126-4, 206 y 206-1, inciso 2 del numeral 2 del artículo 388 del Estatuto Tributario, con las limitaciones particulares y generales previstas en la ley.

(...)

1.2. Rentas de capital: Las rentas exentas y deducciones aplicables a estos ingresos son las siguientes:

1.2.1. Rentas exentas: Son las establecidas en los artículos 126-1 y 126-4 del Estatuto Tributario, con sus limitaciones particulares y generales previstas en la ley.

(...)

1.3. Rentas no laborales: Las rentas exentas y deducciones aplicables a estos ingresos son las siguientes:

1.3.1. Rentas exentas: Las establecidas en el Estatuto Tributario, con sus limitaciones específicas y generales previstas en la Ley.

(...). (Subrayado y negrilla fuera de texto)

Nótese que 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 cedular 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.

Subdirección de Normativa y Doctrina

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,

NICOLÁS BERNAL ABELLA

Subdirector de Normativa y Doctrina (E)
Dirección de Gestión Jurídica
UAE-Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales
Car. 8 N° 6C-38 Piso 4, Edificio San Agustín
Tel: 6079999 Ext: 904101
Bogotá D.C.

Proyectó: Ingrid Castañeda Cepeda
Aprobó: Comité de Normativa y Doctrina del 23/05/2022