

Ganancia ocasional. Proyectos de vivienda de interés social y/o de vivienda de interés prioritario. Renta exenta.

Concepto 1076 [009135]

25-11-2024

DIAN

100208192 - 1076

Bogotá, D.C.

Tema: Impuesto sobre la renta y complementarios.

Descriptores: Ganancia ocasional.

Proyectos de vivienda de interés social y/o de vivienda de interés prioritario.

Renta exenta.

Fuentes formales: Artículo 235-2 del Estatuto Tributario.

Artículo 67 de la Ley 388 de 1997.

Cordial saludo,

1. Esta Subdirección está facultada para absolver las consultas escritas, presentadas de manera general, sobre la interpretación y aplicación de las normas tributarias, aduaneras y de fiscalización cambiaria, en lo de competencia de la DIAN¹. En este sentido, la doctrina emitida será de carácter general, no se referirá a asuntos particulares y se someterá a lo consagrado en el artículo 131 de la Ley 2010 de 2019².

Problema Jurídico No. 1:

2. ¿Se encuentra vigente el artículo 25 de la Ley 9 de 1983?

Tesis Jurídica No. 1:

3. No. El artículo 25 de la Ley 9 de 1983 correspondiente al artículo 37 del Estatuto Tributario, fue derogado mediante el artículo 376 de la Ley 1819 de 2016.

Fundamentación:

4. Mediante Oficio 000070 del 2 de junio de 2018, esta Subdirección indicó:

«(...) Previo a absolver la pregunta, conviene precisar que el artículo 25 la Ley 9 de 1983 al que hace mención en la consulta, fue compilado en el artículo 37 del Estatuto Tributario, respecto del cual la Ley 863 de 2003 en su artículo 1 estableció:

“Artículo 1. Límite a los Ingresos no Constitutivos de Renta. Modificase el artículo 35-1 del Estatuto Tributario, el cual quedará así:

“Artículo 35-1. Límite a los ingresos no constitutivos de renta. A partir del año gravable 2004, los ingresos de que tratan los artículos 36-4, 37, 43, 46, 54, 55 y 26 del Estatuto Tributario, quedaran gravados en el ciento por ciento (100%) con el impuesto sobre la renta”.

Cabe anotar, que el artículo 37 del Estatuto Tributario fue derogado de manera expresa por el artículo 376 de la Ley 1819 de 2016.»

5. Por lo anterior, el artículo 25 de la Ley 9 de 1983, que fue compilado en el artículo 37 del Estatuto Tributario, actualmente no se encuentra vigente debido a la derogatoria expresa del artículo 376 de la Ley 1819 de 2016.

Problema Jurídico No. 2:

6. ¿Se encuentra vigente el párrafo 2 del artículo 67 de la Ley 388 de 1997?

Tesis Jurídica No. 2:

7. Si. El párrafo 2 del artículo 67 de la Ley 388 de 1997 se encuentra vigente.

Fundamentación:

8. En oficio 000070 del 2 de junio de 2018, esta Subdirección concluyó al respecto:

«(...) 2.1. Vigencia y aplicabilidad del párrafo 2 del artículo 67 de la Ley 388 de 1997:

a) Según lo establecido en el Concepto No. 070056 del 18 de agosto de 2006 emitido por este despacho, es posible considerar que lo establecido en el párrafo 2 del artículo 67 de la ley 388 de 1997, debe ser tratado como una norma especial e independiente, no incorporada al Estatuto Tributario, la cual se encuentra vigente para efectos del beneficio por ellas creado.

b) En este sentido, es posible considerar que el tratamiento incluido el párrafo 2 del artículo 67 de la ley 388 de 1997 se encuentra vigente y reconoce que el ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles por vía de expropiación administrativa no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria.

c) Sin perjuicio a lo anterior, es necesario precisar que el párrafo 2 del artículo 67 de la ley 388 de 1997 aplica en los casos de enajenación de inmuebles por vía de expropiación administrativa en los términos de la Ley 388 de 1997. Esto, en tanto que el texto del párrafo hace referencia al Capítulo VIII Ley 388 de 1997.

d) Consideramos necesario aclarar que el párrafo 2 del artículo 67 de la Ley 388 de 1997, reconoce al ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles derivado de la expropiación administrativa como un ingreso no constitutivo de renta ni ganancia ocasional, y no le da el tratamiento de renta exenta, tal como lo propone el consultante.»

9. El párrafo 2 del artículo 67 de la Ley 388 de 1997 se encuentra vigente y aplica como una norma especial e independiente no incorporada al Estatuto Tributario. Dicha disposición establece que los ingresos obtenidos por la enajenación de inmuebles mediante expropiación administrativa no constituyen renta gravable ni ganancia ocasional, siempre que la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria.

Problema Jurídico No. 3:

10. ¿Los ingresos obtenidos de las ventas voluntarias de inmuebles que realicen particulares a entidades públicas después de la expedición de la Ley 1819 de 2016 pueden considerarse

ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional cuando la entidad pública va a destinar el predio para un proyecto VIS o VIP?

Tesis Jurídica No. 3:

11. Después de entrar en vigor la Ley 1819 de 2016 la utilidad que se genere a consecuencia de la enajenación de inmuebles destinados a proyectos VIS o VIP no constituirá renta de acuerdo con lo establecido en literal a del artículo 235-2³ del Estatuto Tributario.

Fundamentación

12. Mediante Oficio 016511 interno 1497 del 29 de septiembre de 2023, esta Subdirección señaló:

«(...) iii) La exención de que trata el literal a) del numeral 4 del citado artículo 235-2 es aplicable tanto por personas naturales como jurídicas y no está condicionado al término de posesión del respectivo predio. Esto, siempre y cuando se cumplan la totalidad de los requisitos definidos en la Ley para ello. (...)» (énfasis propio).

13. De acuerdo con lo señalado en el Oficio 016511 interno 1497 del 29 de septiembre de 2023, la exención prevista en el literal a) del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario es aplicable tanto a personas naturales como jurídicas, sin que su procedencia dependa del tiempo de posesión del predio en cuestión. No obstante, para acceder a este beneficio tributario, es indispensable cumplir estrictamente con todos los requisitos establecidos en la Ley. Esta interpretación confirma el carácter objetivo de la exención, al enfocarse en las condiciones legales definidas y no en elementos subjetivos o temporales relacionados con el bien o su propietario.

14. En los anteriores términos se absuelve su petición y se recuerda que la normativa, jurisprudencia y doctrina en materia tributaria, aduanera y de fiscalización cambiaria, en lo de competencia de esta Entidad, puede consultarse en el normograma DIAN: <https://normograma.dian.gov.co/dian/>.

Atentamente,

INGRID CASTAÑEDA CEPEDA

Subdirector de Normativa y Doctrina (A)

Dirección de Gestión Jurídica

U.A.E. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN

Notas al pie

1. ↑ De conformidad con el numeral 4 del artículo 56 del Decreto 1742 de 2020 y el artículo 7 de la Resolución DIAN 91 de 2021.
2. ↑ De conformidad con el numeral 1 del artículo 56 del Decreto 1742 de 2020 y el artículo 7-1 de la Resolución DIAN 91 de 2021.
3. ↑ 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, 126-4, 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: