

CONCEPTO 003591 int 422 DE 2025

(marzo 27)

<Fuente: Archivo interno entidad emisora>

<Publicado en la página web de la DIAN: 1 de abril de 2025>

## DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES

Unidad Informática de Doctrina

Área del Derecho	Tributario
Banco de Datos	Impuesto sobre la Renta y Complementarios
Problema Jurídico	La Ley 2434 de 2024 establece que las entidades financieras deben incluir dentro del valor aprobado de los préstamos para la adquisición de vivienda los gastos de derechos notariales, impuestos y registro incluido la transferencia de dominio. En ese caso, ¿el beneficio tributario señalado en el artículo <a href="#">119</a> del Estatuto Tributario aplica sobre el valor total del crédito o sobre el valor del préstamo destinado a la vivienda?
Tesis Jurídica	La deducción en el impuesto sobre la renta establecida en el artículo <a href="#">119</a> del Estatuto Tributario aplica sobre los intereses que se paguen sobre préstamos para adquisición de vivienda del contribuyente. En esa medida si el solicitante toma la opción prevista en el parágrafo del artículo <a href="#">23</a> de la Ley 546 de 1999, esto es, incluir los gastos de escrituración, impuestos y registro incluyendo el de transferencia de dominio, asumidos por el comprador dentro del valor de la financiación a través de préstamo hipotecario o leasing habitacional, podrá hacer uso de esa deducción con los límites individuales y generales previstos en la ley.
Descriptorios	Deducciones de intereses sobre préstamos para adquisición de vivienda
Fuentes Formales	LEY 2434 DE 2024 LEY <a href="#">546</a> DE 1999 ESTATUTO TRIBUTARIO ARTICULO <a href="#">119</a>

### Extracto

1. Esta Subdirección está facultada para resolver 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 DIAN<sup>[1]</sup>. 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 2019<sup>[2]</sup>.

### PROBLEMA JURÍDICO

2. La Ley 2434 de 2024 establece que las entidades financieras deben incluir dentro del valor aprobado de los préstamos para la adquisición de vivienda los gastos de derechos notariales, impuestos y registro incluido la transferencia de dominio. En ese caso, ¿el beneficio tributario señalado en el artículo [119](#) del Estatuto Tributario aplica sobre el valor total del crédito o sobre el valor del préstamo destinado a la vivienda?

### TESIS JURÍDICA

3. La deducción en el impuesto sobre la renta establecida en el artículo [119](#) del Estatuto

Tributario aplica sobre los intereses que se paguen sobre préstamos para adquisición de vivienda del contribuyente. En esa medida si el solicitante toma la opción prevista en el párrafo del artículo [23](#) de la Ley 546 de 1999, esto es, incluir los gastos de escrituración, impuestos y registro incluyendo el de transferencia de dominio, asumidos por el comprador dentro del valor de la financiación a través de préstamo hipotecario o leasing habitacional, podrá hacer uso de esa deducción con los límites individuales y generales previstos en la ley.

## FUNDAMENTACIÓN

4. La Ley 2434 de 2024<sup>[3]</sup> también conocida como Ley de “Vivienda al alcance de todos” tiene como objeto facilitar el acceso a la vivienda de la población colombiana.

5. El artículo 2 adiciona un párrafo al artículo [23](#) de la Ley 546 de 1999<sup>[4]</sup> en los siguientes términos:

"PARÁGRAFO. Los establecimientos de crédito y las entidades descritas en el artículo [1](#) de la presente Ley podrán ofrecer a los solicitantes la opción de incluir los gastos de escrituración, impuestos y registro incluyendo el de transferencia de dominio, asumidos por el comprador dentro del valor de la financiación, bien sea a través de préstamo hipotecario o leasing habitacional, previa autorización del solicitante o por acuerdo entre las partes.

En todo caso. la inclusión de los referidos gastos en el financiamiento no se computará para efectos de fijar el límite a la financiación de vivienda previsto en la normatividad vigente.” (Énfasis propio)

6. Por su parte el artículo [119](#) del Estatuto Tributario señala:

"(,) Aunque no guarden relación de causalidad con la producción de la renta, también son deducibles los intereses que se paguen sobre préstamos para adquisición de vivienda del contribuyente, siempre que el préstamo esté garantizado con hipoteca si el acreedor no está sometido a la vigilancia del Estado, y se cumplen las demás condiciones señaladas en este artículo. (,)" (Subrayado fuera de texto)

7. El beneficio en el impuesto sobre la renta establecido el artículo descrito permite una deducción de los intereses pagados por los créditos hipotecarios, aplicable únicamente a los intereses correspondientes al valor del préstamo para la adquisición de vivienda<sup>[5]</sup>. De ahí la importancia de establecer si el solicitante hace uso del párrafo del artículo [23](#) de la Ley 546 de 1999 y estos valores hacen parte de esa financiación.

8. Es importante considerar que el artículo [119](#) del Estatuto Tributario precisa que se podrá deducir la parte correspondiente a los intereses y/o corrección monetaria que haya pagado durante el respectivo año, hasta el monto anual máximo consagrado, esto es, 1200 UVT. También para efectos de la determinación del impuesto de renta del solicitante al tratarse de una deducción, se considera necesario mencionar que también debe observar el límite general a las rentas exentas y deducciones imputables a la cédula general, contenido en el numeral 3 del artículo [336](#) del Estatuto Tributario<sup>[6]</sup>.

9. En los anteriores términos se resuelve 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/>.

<NOTAS DE PIE DE PÁGINA>.

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. Ley 2434 de 2024. “Por la cual se reducen las barreras para la adquisición de vivienda, por medio de los créditos hipotecarios y leasing habitacional, se promueve la utilización de energías limpias para vivienda y se dictan otras disposiciones” Vivienda al alcance de todos.
4. **Ley [546](#) de 1999. “Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales deber sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones.”**
5. Sea a través de préstamo hipotecario o leasing habitacional
6. **"3. Al valor resultante podrán restarse todas las rentas exentas y las deducciones especiales imputables a esta cédula, siempre que no excedan el cuarenta (40%) del resultado del numeral anterior, que en todo caso no puede exceder de mil trescientas cuarenta (1.340) UVT anuales.'**



Documento contenido en la Compilación Jurídica de la UAE-DIAN  
Co-creación, mantenimiento, actualización y ajustes de estructura relacionados con la consulta jurídica y contenido del Normograma, realizado por Avance Jurídico Casa Editorial SAS.  
ISBN 978-958-53111-3-8  
Última actualización: 8 de abril de 2025



DIAN