

Concepto 757 [006876]

21-05-2025

DIAN

100208192- 757

Bogotá, D.C.

Tema: Impuesto sobre la renta y complementarios.

Descriptores: Utilidad en la enajenación de inmuebles.

Conceptos sujetos a retención.

Ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional.

Fuentes formales: Artículos 58, 63 y 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.

2. Mediante el radicado de la referencia, el peticionario formuló varias inquietudes relacionadas con la obligación de practicar la retención en la fuente por el impuesto sobre la renta y complementarios cuando se enajena un inmueble, que, en el entendimiento del solicitante, se realiza por motivos de interés público o utilidad social. Para ello, fundamenta su solicitud en el tratamiento contemplado en el parágrafo segundo del artículo 67 de la Ley 388 de 1997, a la par que describe varias hipótesis acerca de la finalidad de la enajenación objeto de consulta, indicando que se orienta a la ampliación de vías y al uso de resguardos indígenas y parques nacionales.

3. Para responder a su interrogante, se considera oportuno abordar los requisitos para la procedencia de la retención en la fuente por concepto del impuesto sobre la renta y complementarios. Al respecto, la doctrina de la entidad se ha ocupado del tema, señalando que, para que un pago o abono en cuenta esté sometido a retención en la fuente, deberá constituir ingreso tributario gravado con renta o ganancia ocasional, y no hallarse expresamente exento de retención. Para mayor ilustración, nos permitimos citar el siguiente fragmento del Oficio 23230 del 19 de agosto de 2015, como se expone a continuación:

"(...) para efectos de que determinado ingreso sea objeto de retención en la fuente, el mismo como regla general debe cumplir con una serie de características (...)

Así, en términos generales, un pago o abono en cuenta estará sometido a retención en la fuente, siempre que constituya ingreso tributario, que sea gravado con renta o ganancia ocasional, o que no se halle expresamente exento de retención".

Se desprende entonces que para que proceda la retención en la fuente debe tratarse de un ingreso gravado con el impuesto sobre la renta, por lo que de conformidad con la estructura del hecho generador (artículo 26) de este impuesto, son todos aquellos conceptos susceptibles de generar un incremento neto en el patrimonio de quien percibe dicho ingreso.” (énfasis propio)

4. De esta forma, si un ingreso no es constitutivo de renta ni ganancia ocasional, se colige que no se encuentra sometido a retención en la fuente por este impuesto. En este orden de ideas, el parágrafo segundo del artículo 67 de la Ley 388 de 1997, expresamente contempla el tratamiento como ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional, para aquellos ingresos provenientes de la enajenación de inmuebles, en la medida en que la negociación se lleve a cabo por la vía de enajenación voluntaria, y que se trate de la enajenación referida en el Capítulo VIII de la misma ley.
5. Ahora bien, de la lectura del artículo 63 de la Ley 388 de 1997, contenido en el Capítulo VIII referido, se desprende cuáles son las enajenaciones de inmuebles a las que se aplica dicho tratamiento, esto es, aquellas en las que existen motivos de utilidad pública o de interés social, misma motivación a la que hace alusión el consultante. Pero, además, dicho artículo también concreta cuándo nos encontramos ante la existencia de motivos de utilidad pública o de interés social, estableciendo que esto tendrá lugar cuando, de acuerdo con las reglas señaladas en la misma Ley 388 de 1997, la autoridad administrativa competente lo determine, en la medida en que la finalidad corresponda a alguna de las enlistadas en los literales a), b), c), d), e), h), j), k), l) y m) del artículo 58 *ibidem*³.
6. De otra parte, como se expuso, la presente respuesta no se dirige a absolver consultas de carácter particular, por lo cual, no corresponde a la competencia de este despacho establecer si las destinaciones del inmueble enajenado que se plantean en las hipótesis del peticionario, se enmarcan o no dentro de las finalidades contempladas en las normas citadas para que se predique el tratamiento como ingreso no constitutivo de renta ni ganancia ocasional sobre los ingresos provenientes de tales enajenaciones.
7. Por ende, para que el ingreso proveniente de la enajenación de un inmueble se encuentre cobijado por el tratamiento del parágrafo segundo del artículo 67 de la Ley 388 de 1997, y como consecuencia de ello, se trate como un ingreso no constitutivo de renta ni ganancia ocasional y no esté sometido a retención en la fuente por este concepto, el interesado deberá verificar que la enajenación del inmueble se lleve a cabo mediante la vía de enajenación voluntaria, y que la autoridad administrativa competente, haya determinado la existencia de motivos de interés público y utilidad social, definidos estos por el artículo 63 de la Ley 388 de 1997, el cual a su vez remite al artículo 58 *ibidem*, en la manera en que se indicó en los párrafos precedentes.
8. Finalmente, cabe añadir que la doctrina de la entidad ya se ha pronunciado en anteriores oportunidades sobre los requisitos anotados. Para ello, nos permitimos citar el siguiente fragmento del párrafo 13.1, contenido en el Concepto 010690 int. 1193 del 18 de diciembre de 2024, así:

"Los ingresos obtenidos por la enajenación voluntaria de bienes inmuebles por motivos de utilidad pública o interés social no constituyen renta gravable ni ganancia ocasional. Este beneficio es aplicable a toda clase de inmuebles, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 58 y el parágrafo 2 del artículo 67 de la Ley 388 de 1997, conforme lo expone el Oficio 002782 de 2019." (énfasis propio)

9. 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

Subdirectora 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 58. *Motivos de utilidad pública*. El artículo 10 de la Ley 9^a de 1989, quedará as