

**Concepto 1818 [018064]  
04-11-2025  
DIAN**

100208192 - 1818

Bogotá D.C.,

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 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>.

2. En atención al radicado en referencia, mediante el cual se consulta sobre el alcance en la determinación del costo fiscal del bien vendido, cuando se está frente a la aplicación de la restricción dispuesta en el inciso 8 del [artículo 90](#) del Estatuto Tributario (ET). Con fundamento en las normas aplicables y lo explicado por la doctrina oficial vigente, se precisa:

3. El inciso 8 del [artículo 90](#) ET., establece una restricción en materia de costo fiscal de bienes raíces, al disponer: *“No serán constitutivos de costo de los bienes raíces aquellas sumas que no se hayan desembolsado a través de entidades financieras”*.

4. Así, el contribuyente que adquiere un inmueble pagando total o parcialmente en efectivo no puede reconocer fiscalmente esas sumas como costo de adquisición al vender el bien, dichas erogaciones quedan excluidas del costo fiscal por mandato expreso de la ley. En principio, esto implica que si la totalidad del precio se pagó por fuera del sistema financiero, el inmueble tendría un costo fiscal cero o disminuido proporcionalmente en la parte pagada en efectivo.

5. En otras palabras, para efectos del impuesto sobre la renta y complementarios, únicamente los pagos efectuados mediante medios financieros (cuentas bancarias, cheques, transferencias, tarjetas de crédito/débito, etc.) pueden integrar el costo fiscal de los inmuebles. Cualquier monto pagado en efectivo, o mediante mecanismos no canalizados por el sector financiero, no será aceptado por la administración tributaria como parte del costo de adquisición del bien raíz.

6. Esta restricción legal se alinea con el [art. 771-5](#) E.T. (régimen general de bancarización de costos y gastos) que, desde 2018, exige a personas jurídicas y asimiladas (y a personas naturales con rentas no laborales) utilizar medios financieros para sus pagos so pena de limitar la aceptación fiscal de costos, deducciones y pasivos. En el caso específico de

bienes raíces, el mandato del [artículo 90](#) es aún más estricto, si el inmueble se adquirió desde 2018 en adelante y no se pagó totalmente a través de entidades financieras, su costo de adquisición (o la parte proporcional pagada en efectivo) “no será aceptado fiscalmente” como costo del activo.

7. No obstante, esto no significa que el enajenante quede irremediablemente sin costo fiscal alguno. El Estatuto Tributario prevé mecanismos alternativos de determinación del costo que pueden entrar a operar, siendo el principal de ellos la opción de tomar el avalúo catastral o autoavalúo del año anterior a la venta como costo fiscal siempre que se cumplan los requisitos legales, de conformidad con el [artículo 72](#) ET.

8. En efecto, conforme a la doctrina vigente<sup>3</sup>, aunque la regla general exige la bancarización del pago para reconocer el costo, esto no es óbice para que un contribuyente que decida comprar un inmueble pagando con efectivo no pueda usar ningún valor como costo fiscal el día en que decida vender, pues, mientras esté vigente el [artículo 72](#) ET., podrá emplear el avalúo catastral del año previo como costo de venta.

9. Nótese que las demás disposiciones sobre costo, dispuestas en los artículos [69](#), [70](#) y [73](#) ET., no pueden desvirtuar la limitación del [artículo 90](#) ya que estas normas operan sobre el valor de adquisición efectivamente reconocido y sus ajustes, valor que, de haberse pagado en efectivo, es inexistente fiscalmente en la proporción no bancarizada.

10. Por tanto, el inciso 8 del citado [artículo 90](#) ET., prevalece como norma especial y antiabuso sobre las reglas generales de determinación del costo, sin que ello conlleve una antinomia insalvable. Antes bien, mediante una interpretación sistemática puede armonizarse la regla especial que introduce una condición de forma (uso de canales financieros) para la aceptación del costo de adquisición, la cual coexiste con las normas sustantivas de determinación de costos y las modula en aras de la transparencia y la formalización.

11. En consecuencia, debe primar el criterio de especialidad (y de temporalidad, por ser una reforma posterior) del [art. 90](#) inciso 8 E.T., entendiéndose que las opciones de valoración del costo sólo proceden en cuanto no desconozcan dicha restricción y, de hecho, pueden aplicarse de manera complementaria para evitar resultados incoherentes (v.gr. el avalúo como costo suple la falta de un costo pagado por canales formales).

12. La norma restrictiva se alinea con el [artículo 771-5](#) ET. (régimen general de bancarización de costos y gastos) que, desde 2018, exige a personas jurídicas y asimiladas (y a personas naturales con rentas no laborales) utilizar medios financieros para sus pagos so pena de limitar la aceptación fiscal de costos, deducciones y pasivos.

13. Con base en lo anterior, ante la aplicación de la restricción del inciso 8 del citado [artículo 90](#) ET., el contribuyente no queda absolutamente desprovisto de toda posibilidad de tener un costo fiscal. Si bien, las sumas efectivamente pagadas en efectivo quedan vetadas como costo, la legislación prevé métodos alternativos de determinación del costo fiscal que, bajo ciertas condiciones, pueden favorecer al contribuyente incluso en escenarios de pagos no

bancarizados.

14. En particular, el [artículo 72](#) ET., otorga la opción de tomar el avalúo catastral (o autoavalúo) vigente en el año anterior a la venta como costo fiscal del inmueble. Esta figura –concebida para actualizar el costo de bienes raíces a su valor comercial aproximado al menos una vez, y así evitar gravar ganancias meramente inflacionarias o por revalorización– puede aplicarse aun cuando el costo histórico “pagado” no sea aceptable fiscalmente. El punto clave está en que el [artículo 72](#) ET., no se basa en el monto pagado, sino en un valor oficial declarado para efectos del impuesto predial o en la misma declaración de renta del año previo.

15. Por tanto, si el contribuyente ha venido declarando el inmueble por su avalúo catastral (como es obligatorio para las personas naturales cuando el avalúo excede el costo, o la única opción si el costo es cero) dicho avalúo podrá ser empleado como costo fiscal al enajenar el bien.

16. Así, el inciso 8 del [artículo 90](#) ET., es una norma especial aplicable exclusivamente a las enajenaciones de bienes inmuebles, que introduce un requisito particular relativo a la forma de pago del costo. Esta regla especial incide sobre la determinación del costo fiscal del inmueble enajenado, restringiendo qué desembolsos pueden computarse. Por su parte, los artículos [69](#), [70](#), y [73](#) E.T., son normas generales o supletivas que establecen cómo calcular el costo fiscal de los activos (incluidos inmuebles) en términos sustantivos: qué rubros lo componen (precio, mejoras, reajustes, avalúos, etc.) y bajo qué circunstancias se pueden tomar valores diferentes al histórico. Estas normas no detallan requisitos sobre el medio de pago, quedando sujetas a la restricción dispuesta en el [artículo 90](#) ET.

17. Cabe señalar que esta primacía del [art. 90](#) no anula ni deroga los artículos [69](#), [70](#), [72](#) o [73](#) ET., sino que los complementa y condiciona en su aplicación a inmuebles. De hecho, es perfectamente posible armonizar el conjunto normativo. Así, ambas normas pueden leerse de forma consistente, las sumas no bancarizadas quedan fuera, pero el contribuyente conserva la alternativa de un costo basado en un avalúo formal. Claro está, para que ello sea posible, es esencial que el contribuyente haya dado cumplimiento a sus deberes formales de declaración del activo.

18. En aplicación de lo anterior, se precisa:

18.1. Pago en efectivo y costo fiscal: El contribuyente que paga un inmueble en efectivo no puede imputar ese valor como costo fiscal, por mandato expreso del [art. 90](#) E.T. Si todo el pago fue en efectivo, en estricto sentido pierde la posibilidad de descontar costo de adquisición alguno, puesto que dicho costo se tiene por inexistente para la DIAN. En términos prácticos, la utilidad gravable será equivalente al precio de venta completo (ya que el costo reconocido es cero), salvo que opere algún mecanismo especial alternativo (v. gr. avalúo). Dicha consecuencia aplica proporcionalmente si solo una parte del precio se pagó al margen de entidades financieras, únicamente esa parte se excluye del costo, mientras que la fracción efectivamente pagada vía financiera sí sería constitutiva de costo. En cualquier caso, ningún pago en efectivo integrará el costo fiscal.

18.2. Utilización de artículos 69, 70 y 73 ET.: No es posible “usar” las normas generales de costo para soslayar la exigencia del art. 90, pero sí es posible acudir a las opciones especiales que ellas brindan, en la medida en que sean compatibles con la situación. En concreto, el contribuyente podrá recurrir al art. 72 ET., para determinar el costo fiscal con base en el avalúo catastral o autoavalúo del bien, siempre que dicho avalúo figure en la declaración del impuesto predial o en la declaración de renta del año anterior a la enajenación (según el caso) y el inmueble tenga la calidad de activo fijo. Esta es la alternativa válida para atribuirse un costo fiscal cuando el costo no cumple el requisito de bancarización.

19. Así, el pago de un inmueble en efectivo impide la aceptación fiscal de ese valor como costo, mas no priva absolutamente al contribuyente de tener un costo fiscal, pues podrá utilizar valores probatorios alternativos autorizados por la ley (v.gr. avalúo catastral, siempre que el bien haya sido debidamente declarado).

20. 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. ↑ Cfr. Conceptos DIAN No. 902955 de 2021 y No. 908675 de 2021.