

Concepto 827 [009067] de 2026

Renta. Tratamiento de los intereses para adquisición de vivienda y componente inflacionario.

La deducción por intereses para adquisición de vivienda opera de forma autónoma en la cédula general y no se detrae de los rendimientos financieros al calcular el componente inflacionario. Su regulación específica en el Decreto 1625 de 2016 hace prevalecer el principio de especialidad. En consecuencia, estos intereses no constituyen gastos financieros ordinarios dentro de la regla general de depuración del Estatuto Tributario.

El problema y tesis jurídicos de este Concepto DIAN son los siguientes: “Problema jurídico: ¿La deducción por intereses sobre préstamos para adquisición de vivienda (art. 119 E.T.) debe detraerse de los rendimientos financieros antes de aplicar el componente inflacionario (art. 38 párrafo 1 E.T.), o prevalece su reglamentación especial del artículo 1.2.1.20.3. del Decreto 1625 de 2016?/ Tesis jurídica: No. La deducción por intereses de vivienda del artículo 119 del Estatuto Tributario no debe detraerse de los rendimientos financieros para el cálculo del componente inflacionario previsto en el párrafo 1 del artículo 38 *ibidem*. Al estar regulada de manera específica en el artículo 1.2.1.20.3 del Decreto 1625 de 2016, opera el principio de especialidad. Por ende, esta deducción se aplica de forma autónoma en la cédula general, sin afectación recíproca con los ingresos por rendimientos financieros.”

Renta | Persona natural | Cédula general | Deducciones | Rendimientos Financieros | Intereses para Vivienda | Componente inflacionario | Interpretación de la norma | Especialidad |.

**Concepto 827 [009067]
29-05-2026
DIAN**

Bogotá, D.C.

Tema:	Impuesto sobre la Renta y Complementarios
Descriptores:	Rendimientos financieros. Componente inflacionario. Deducción por intereses sobre préstamos para adquisición de vivienda.

Fuentes Formales:	Rentas exentas y deducciones de personas naturales. Artículos 38 , 81 , 81-1 , 118 , 119 y 336 del Estatuto Tributario. Artículos 1.2.1.20.3 y 1.2.1.20.4 del Decreto 1625 de 2016.
--------------------------	---

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^[1]. 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^[2].

2. En el escrito de la referencia se formulan inquietudes relacionadas con la aplicación del párrafo 1 del [artículo 38](#) del Estatuto Tributario frente a la deducción por intereses sobre préstamos para adquisición de vivienda prevista en el [artículo 119](#) ibidem. En particular, se consulta si dicha deducción debe descontar del valor total de los rendimientos financieros percibidos antes de aplicar el porcentaje correspondiente al componente inflacionario; si esta deducción se encuentra comprendida dentro de la expresión “*costos o deducciones por intereses y demás gastos financieros*” prevista en el párrafo 1 del [artículo 38](#) del Estatuto Tributario; y si, para efectos del [artículo 119](#) ibidem, debe aplicarse la reducción del componente inflacionario regulada en los artículos [81](#) y [81-1](#) del mismo Estatuto.

3. Antes de abordar el análisis de los interrogantes planteados, se reitera que esta Subdirección no es competente para pronunciarse sobre situaciones de carácter particular, calificar operaciones específicas ni establecer, en casos concretos, la procedencia de rentas exentas, deducciones o demás factores de depuración del impuesto sobre la renta y complementarios. Por tanto, corresponderá al contribuyente determinar, bajo su responsabilidad y a partir de las circunstancias propias de su caso, así como de los soportes y requisitos exigidos por la normativa aplicable, si hay lugar a la aplicación de los tratamientos tributarios consultados.

4. Con fundamento en lo anterior, y con el fin de delimitar el alcance de la respuesta en términos generales, se formula el siguiente problema jurídico

PROBLEMA JURÍDICO:

5. ¿La deducción por intereses sobre préstamos para adquisición de vivienda ([art. 119](#) E.T.) debe detraerse de los rendimientos financieros antes de aplicar el componente inflacionario ([art. 38](#) párrafo 1 E.T.), o prevalece su reglamentación especial del artículo 1.2.1.20.3, del Decreto 1625 de 2016?

TESIS JURÍDICA

6. No. La deducción por intereses de vivienda del [artículo 119](#) del Estatuto Tributario no debe detraerse de los rendimientos financieros para el cálculo del componente inflacionario previsto en el parágrafo 1 del [artículo 38](#) *ibidem*. Al estar regulada de manera específica en el artículo 1.2.1.20.3 del Decreto 1625 de 2016, opera el principio de especialidad. Por ende, esta deducción se aplica de forma autónoma en la cédula general, sin afectación recíproca con los ingresos por rendimientos financieros.

FUNDAMENTACIÓN

7. El [artículo 119](#) del Estatuto Tributario establece una deducción especial para los contribuyentes personas naturales por los intereses pagados en préstamos de vivienda. Esta deducción cuenta con un **desarrollo normativo propio y específico** que se puede ver en lo compilado en los artículos 1.2.1.20.3 y 1.2.1.20.4 del Decreto 1625 de 2016.

8. Dicho reglamento detalla de forma taxativa la procedencia, los límites mensuales y anuales (hasta 1.200 UVT) y los requisitos formales para su reconocimiento en la cédula general. En este punto se destaca como en el derecho administrativo y tributario colombiano, la norma especial y su reglamentación específica prevalecen sobre las disposiciones de carácter general.

9. Por su parte, el parágrafo 1 del [artículo 38](#) del Estatuto Tributario contempla una regla general de depuración. Esta disposición ordena restar los costos y deducciones por intereses de los rendimientos financieros brutos para determinar el componente inflacionario no gravado.

10. No obstante, esta regla general está diseñada para aquellos gastos financieros vinculados directamente con la generación de rentas u operaciones ordinarias del contribuyente. Los intereses de vivienda, al ser una deducción específica y estar amparada por un beneficio reglamentario independiente, no se consideran “*gastos financieros ordinarios*”. Por consiguiente, no se integran a la base de depuración de los rendimientos financieros brutos.

11. En conclusión, la deducción por intereses de vivienda del [artículo 119](#) del Estatuto Tributario se configura como una deducción imputable en la cédula general –y no como un costo o gasto–, de acuerdo con el encuadre taxativo previsto para rentas exentas y deducciones en el artículo 1.2.1.20.3 del Decreto 1625 de 2016, donde además se incluye expresamente dicha deducción por intereses.

12. 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/>.

[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.