DIAN

MINHACIENDA

TODOS POR UN NUEVO PAÍS

www.dian.gov.co

Subdirección de Gestión Normativa y Doctrina

DIAN No. Radicado 000S2015021714
Fecha 2015-07-24 15:18:02
Remitente SUB GES NORMATIVA DOCTRINA
Destinatario ANONIMO
Anexos 0 Folios 2

COR-000S2015021714

Bogotá, D.C. 24 JUL. 2015

100208221-*000914

Ref: Radicado 100019044 del 08/07/2015

Tema	Impuesto sobre la Renta y Complementarios
Descriptores	Utilidad en la Enajenación de Inmuebles
Fuentes formales	Estatuto Tributario artículos 35-1, 37, 366, 369, 401-2 Ley 388 de 1997 arts. 58, 67 Ley 9 de 1989 art. 15 Ley 3 de 1991 art. 35 Decreto 1056 de 1953 artículo 4° Ley 1274 de 2009 artículo 1°

De conformidad con el artículo 20 del Decreto 4048 de 2008 es función de ésta Subdirección absolver las consultas escritas que se formulen sobre la interpretación y aplicación de las normas tributarias de carácter nacional, aduaneras y cambiarias en lo de competencia de la Entidad.

A través del radicado de la referencia se consulta si a la luz del artículo 4° del Decreto 1056 de 1953, el artículo 1° de la Ley 1274 de 2009 y el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 se encuentra gravada con renta la utilidad obtenida en la enajenación voluntaria de un inmueble a una Empresa Industrial y Comercial del Estado con destino a la construcción de una refinería de petróleos.

Sobre el particular este Despacho trae a colación la regla general consagrada en el Estatuto Tributario en sus artículos 366 y 369 en su numeral 2°, en el sentido que todos los pagos o abonos en cuenta susceptibles de constituir ingreso tributario están sometidos a retención en la fuente, salvo que estén determinados como exentos mediante disposición especial.

La anterior precisión cobra importancia en la medida que el ingreso producto de la transferencia de bienes inmuebles que sean activos fijos a entidades públicas y/o

mixtas en las cuales tenga mayor participación el Estado por motivos de interés público o de utilidad pública, era considerado un ingreso no constitutivo de renta ni ganancia ocasional por disposición de lo que señalaba el artículo 37 del Estatuto Tributario. Sin embargo, por disposición de lo señalado en el artículo 35-1, a partir del año gravable 2004 los ingresos por este concepto se gravarán al cien por ciento (100%).

La excepción a esta regla la constituyen los beneficios establecidos en el inciso 4° del artículo 15 de la Ley 9ª de 1989, subrogado por el artículo 35 de la Ley 3 de 1991, y el parágrafo 2° del artículo 67 de la Ley 388 de 1997, normas que continúan vigentes y cuya aplicación no fue limitada por lo señalado en el artículo 35-1 del Estatuto Tributario.

Sobre el particular el concepto 070056 del 18 de agosto de 2006 concluyó:

> En este orden de ideas, cuando el **artículo 35-1 del Estatuto Tributario**, modificado por el artículo 1°de la Ley 863 de 2003, establece que a partir del año gravable 2004, los ingresos de que tratan, entre otros, el artículo 37 ibídem, quedan gravados en el ciento por ciento (100%) con el impuesto sobre la renta, dicha disposición, en virtud del principio de legalidad de los tributos, consagrado en el artículo 338 de la Constitución Política, **debe interpretarse referida a la utilidad en venta de inmuebles, contemplada en el artículo 37 del Estatuto Tributario, y no a la regulada en el inciso 4 del artículo 15 de la Ley 9 de 1989 subrogado por el artículo 35 de la Ley 3 de 1991, el parágrafo 2 del artículo 67 de la ley 388 de 1997 y el parágrafo 1 del artículo 37 de la Ley 160 de 1994, normas estas especiales e independientes, no incorporadas al citado Estatuto y por lo tanto vigentes para efectos del beneficio por ellas creado.**
> (Se resalta)

El inciso 4 del artículo 15 de la Ley 9 de 1989 subrogado por el artículo 35 de la Ley 3 de 1991, establece que el ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria. Es preciso recordar que mediante esta última ley se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y se establece el subsidio familiar de vivienda, entre otras disposiciones.

Por su parte el parágrafo 2° del artículo 67 de la Ley 388 de 1997, establece que el ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles, en casos de expropiación por vía 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.

Igualmente el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 enumera aquellas situaciones que dan lugar a decretar la expropiación y adquisición de inmuebles por motivos de utilidad pública o interés social así:

> El artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:
>
> "Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;

b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;

c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;

d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;

e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;

f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;

g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;

h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;

i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;

j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;

k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley;

l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley;

m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes."

Esta última precisión cobra importancia, en la medida que para el caso materia de análisis no se trata de la adquisición de inmuebles por circunstancias declaradas "de utilidad pública o interés social" de acuerdo con el artículo 58 de la ley 388 de 1997, requisito indispensable para que dicha enajenación no esté gravado con el impuesto sobre la renta y ganancia ocasional..

Así las cosas, el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 norma especial en materia fiscal, prevalece sobre la norma por usted citada.

En los anteriores términos se resuelve su solicitud.

Cordialmente le informamos que tanto la normatividad en materia tributaria, aduanera y

cambiaria, como los conceptos emitidos por la Dirección de Gestión Jurídica en estas materias pueden consultarse directamente en nuestra base de datos jurídica ingresando a la página electrónica de la DIAN: http://www.dian.gov.co siguiendo los iconos: "Normatividad" – "Técnica" y seleccionando los vínculos "doctrina" y "Dirección de Gestión Jurídica".

Atentamente,

PEDRO PABLO CONTRERAS CAMARGO
Subdirector de Gestión Normativa y Doctrina (E)

p.icc/r.cnyd