

Subdirección de Gestión Normativa y Doctrina

RAD: 906256

100208221-1325

Bogotá, D.C. *21/10/2020*

Tema	Impuesto sobre la Renta
Descriptores	Renta exenta Incentivo tributario Vivienda de interés social y/o de interés prioritario
Fuentes formales	Artículos 26 y 235-2 del Estatuto Tributario Decreto 1066 de 2020

Cordial saludo,

De conformidad con el artículo 20 del Decreto 4048 de 2008, este Despacho está facultado para absolver las consultas escritas que se formulen sobre la interpretación y aplicación de las normas tributarias, aduaneras y cambiarias, en el marco de las competencias de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales. Por consiguiente, no corresponde a este Despacho, en ejercicio de las funciones descritas anteriormente, prestar asesoría específica para atender casos particulares, ni juzgar o calificar las decisiones tomadas por otras dependencias o entidades.

Mediante el radicado de la referencia, el peticionario plantea unas consultas, las cuales serán resueltas por este Despacho, así:

- I. Teniendo en cuenta lo establecido en los párrafos del artículo 1° del Decreto 1066 de 2020, se solicitó que se aclarara si el beneficio tributario que establece el numeral 4° del artículo 235 – 2 del Estatuto Tributario, aplica a los proyectos de vivienda de interés social y/o de interés prioritario, con destinación o uso de carácter residencial o mixto (comercial), siempre que se cumpla con previsto en la Ley 675 de 2001.**

Subdirección de Gestión Normativa y Doctrina

El numeral 4° del artículo 235-2 del Estatuto Tributario consagra las siguientes rentas exentas asociadas a la vivienda de interés social y/o de interés prioritario:

“Art. 235-2. Rentas exentas a partir del año gravable 2019. Sin perjuicio de las rentas exentas de las personas naturales de los artículos 126-1, 126-4, 206 y 206-1 del Estatuto Tributario y de las reconocidas en los convenios internacionales ratificados por Colombia, las únicas excepciones legales de que trata el artículo 26 del Estatuto Tributario son las siguientes: (...)

4. Las siguientes rentas asociadas a la vivienda de interés social y la vivienda de interés prioritario: (...)

b. La utilidad en la primera enajenación de viviendas de interés social y/o de interés prioritario; (...)

Para gozar de las exenciones de que tratan los literales a) y b) de este numeral, se requiere que:

- i) La licencia de construcción establezca que el proyecto a ser desarrollado sea de vivienda de interés social y/o de interés prioritario.
- ii) Los predios sean aportados a un patrimonio autónomo con objeto exclusivo de desarrollo del proyecto de vivienda de interés social y/o de interés prioritario;
- iii) La totalidad del desarrollo del proyecto de vivienda de interés social y/o de interés prioritario se efectúe a través del patrimonio autónomo, y
- iv) El plazo de la fiducia mercantil a través del cual se desarrolla el proyecto, no exceda de diez (10) años. El Gobierno nacional reglamentará la materia. (...).”

El Decreto 1066 de 2020 desarrolló los requisitos de que tratan los literales a), b) y c) del numeral 4° del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, de conformidad con los cambios introducidos por la Ley 2010 de 2019, los cuales se encuentran incorporados a su vez, en los artículos 1.2.1.22.44., 1.2.1.22.45. y 1.2.1.22.46. del capítulo 22 del Título 1 de la Parte 2 del libro 1 del Decreto 1625 de 2016.

En ese sentido, y respecto a la renta exenta prevista en el literal b) del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, el artículo 1.2.1.22.45. del Decreto 1625 de 2016 establece lo siguiente:

“Artículo 1.2.1.22.45. Requisitos para la procedencia de la exención en la primera enajenación de viviendas de interés social y/o de interés prioritario prevista en el literal b) del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario. Los requisitos para la procedencia de la exención del impuesto sobre la renta en la utilidad obtenida en la primera enajenación de vivienda de interés social y/o prioritario a que se refiere el literal b) del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, son los siguientes:

(...)

Subdirección de Gestión Normativa y Doctrina

3. Documento de constitución del patrimonio autónomo donde conste como objeto exclusivo el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social y/o de interés prioritario, el cual podrá ser de carácter residencial o mixto, siempre que el mixto incluya como parte del proyecto el uso residencial, conforme con lo previsto en la Ley 675 de 2011.

(...)

“Parágrafo. Los proyectos de vivienda de interés social y/o de interés prioritario de que trata el presente capítulo, podrán tener destinación o uso de carácter residencial o mixto, siempre que el mixto incluya como parte del proyecto el uso residencial, conforme con lo previsto en la Ley 675 de 2001.”

En el mismo sentido, los considerandos del Decreto 1066 de 2020 establecen que:

“Que se hace necesario precisar el alcance de la expresión “patrimonio autónomo con objeto exclusivo de desarrollo del proyecto de vivienda de interés social y/o de interés prioritario”, a que hace referencia la norma al establecer los requisitos exigidos para la procedencia de las rentas exentas de que tratan los literales a) y b) del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, considerando que dicha expresión se refiere a la actividad o actividades que ejercerá el patrimonio autónomo, y no al proyecto en sí mismo;

Que, en virtud de lo anterior, los proyectos de vivienda de interés social e interés prioritario, pueden constituirse como una propiedad horizontal de uso residencial o mixto, en los términos de la Ley 675 de 2011, por lo que se requiere desarrollar la procedencia del beneficio en estos casos”

Así las cosas, los proyectos de vivienda de interés social y/o interés prioritario pueden constituirse como una propiedad horizontal de uso residencial o mixto, en los términos de la Ley 675 de 2011, por lo que el artículo 1.2.1.22.45. del Decreto 1625 de 2016 incluye ciertas disposiciones que deben cumplirse para la procedencia del beneficio en cuestión en esos casos.

Lo anterior sin perjuicio del cumplimiento de la totalidad de los requisitos previstos en numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario y el Decreto 1066 de 2020, y teniendo en cuenta que la renta exenta solamente procede respecto a las rentas asociadas a la vivienda de interés social y la vivienda de interés prioritario previstas en dicho numeral 4 del artículo 235-2.

En este orden de ideas, y para el caso del literal b) del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, se deberá diferenciar (i) el monto que corresponde a la primera enajenación de viviendas de interés social y/o de interés prioritario objeto de la exención y (ii) el valor correspondiente a otro tipo de rentas que no se encuentran cubiertas por la exención, atendiendo a las consideraciones señaladas previamente.

Subdirección de Gestión Normativa y Doctrina

II. ¿Es posible tener una sola licencia de construcción para todo el proyecto, incluido comercio, y no correr el riesgo de perder los beneficios tributarios ya adquiridos?

Por favor remitirse a la respuesta inmediatamente anterior.

En los anteriores términos se resuelve su solicitud y finalmente le manifestamos que la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales-DIAN-, con el fin de facilitar a los contribuyentes, usuarios y público en general el acceso directo a sus pronunciamientos doctrinarios, ha publicado en su página de internet www.dian.gov.co, la base de conceptos en materia tributaria, aduanera y cambiaria expedidos desde el año 2001, la cual se puede ingresar por el ícono de “Normatividad” –“Doctrina”–, dando click en el link “Doctrina Dirección de Gestión Jurídica”.

Atentamente,

PABLO EMILIO MENDOZA VELILLA

Subdirector de Gestión Normativa y Doctrina
Dirección de Gestión Jurídica
UAE-DIAN
Car. 8 N° 6C-38 Piso 4, Edificio San Agustín
Bogotá D.C.

Proyectó: Catalina María García.