



100208192 - 1755

Bogotá D.C., 27 de octubre de 2025

**Radicado Virtual No.
1002025S014529**

Tema: Impuesto de Renta y Ganancia Ocasional.
Descriptores: Procesos de adquisición predial
Expropiación
Ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional.
Fuentes formales: Artículos 61 al 68 Ley 388 de 1997
Sentencia Consejo de Estado 25000-23-37-000-2016-00973-01 (24922) de
12 de mayo de 2022.

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.

PROBLEMA JURÍDICO

2. ¿Los reconocimientos económicos adicionales al valor del inmueble que se otorguen en el proceso de adquisición predial o expropiación por parte del Estado, están gravados por el impuesto de renta o ganancia ocasional?

TESIS JURÍDICA

3. Los ingresos obtenidos por la enajenación de bienes inmuebles a través de procesos de adquisición o expropiación administrativa no constituyen para fines tributarios, ni renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se haya llevado a cabo por la vía de la enajenación voluntaria. Los ingresos que provengan de una negociación forzada son gravados y deben seguir las reglas generales en materia tributaria, debiendo recibir el tratamiento correspondiente a las indemnizaciones.

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.

FUNDAMENTACIÓN

4. La Ley 388 de 1997, en sus artículos 61 al 68, regula los procesos de adquisición y expropiación de bienes inmuebles por motivos de utilidad pública o interés social. La normativa establece una etapa inicial de negociación voluntaria sobre el precio y la forma de pago del bien. Si esta negociación no prospera, el Estado puede proceder de manera forzosa a través de la expropiación, fijando unilateralmente el monto de la indemnización. Dicha indemnización debe incluir tanto el valor del inmueble como el resarcimiento por los perjuicios que el propietario sufra a causa de la medida.

5. Por su parte, el parágrafo 2 del artículo 67 de la Ley 388 de 1997 establece un beneficio tributario especial que, aunque no está incorporado en el Estatuto Tributario, se encuentra plenamente vigente. Esta disposición determina que el ingreso obtenido por la enajenación de bienes inmuebles a través de procesos de adquisición o expropiación administrativa no constituye, para fines tributarios, ni renta gravable ni ganancia ocasional. Sin embargo, la aplicación de este beneficio está estrictamente condicionada a que la negociación se haya llevado a cabo por la vía de la enajenación voluntaria.

6. Esta norma, fue ratificada por el Consejo de Estado, que aclaró que el tratamiento exceptivo en materia impositiva como ingreso no constitutivo de renta ni ganancia ocasional, solo fue previsto respecto de los ingresos percibidos en la enajenación de inmuebles dentro de un proceso de expropiación por vía administrativa producto de una enajenación voluntaria, de manera que los ingresos que no cumplan tal condición, sino que provengan de una negociación forzada (expropiación), seguirían las reglas generales en materia tributaria, esto es, su vocación sería gravable³.

7. En este sentido, cuando los ingresos percibidos en virtud de una expropiación propiamente dicha por no haberse realizado la negociación por vía de enajenación voluntaria tienen naturaleza indemnizatoria y, en consecuencia, se encuentran sometidos al impuesto sobre la renta solamente en la parte correspondiente al lucro cesante.⁴

8. Ahora bien, además del valor del inmueble, existen otros reconocimientos económicos dentro del proceso de adquisición predial por parte del Estado, reglamentados por normas municipales o distritales que tienen por objeto contribuir a minimizar los impactos generados por el desplazamiento, tales como reconocimiento de tramites, movilizaciones, costos de traslado, mejoras, complementos, afectación de actividades económicas y en general reconocimientos económicos que se otorgan cuando las indemnizaciones y compensaciones no sean suficientes para reponer su vivienda y restaurar su actividad económica y sus medios de vida, en condiciones por lo menos similares o mejores a las que tenían.

9. Estos reconocimientos económicos superan el valor intrínseco del inmueble y se otorgan en virtud de la negociación del bien objeto de adquisición o expropiación por parte del Estado, para compensar los perjuicios causados por su adquisición, por lo tanto, se consideran, para efectos legales, ingresos obtenidos en virtud de la enajenación del inmueble.

³ Sentencia Consejo de Estado 25000-23-37-000-2016-00973-01 (24922) de 12 de mayo de 2022.

⁴ Concepto 010690 Int 1193 de 2024.



10. Por lo tanto, si la negociación se concreta por la vía de la enajenación voluntaria, los ingresos obtenidos no constituyen renta ni ganancia ocasional, conforme al parágrafo 2 del artículo 67 de la Ley 388 de 1997. Por el contrario, si los ingresos se perciben de manera forzosa a través de una expropiación, conservan su naturaleza indemnizatoria y, en consecuencia, están sujetos al impuesto sobre la renta o ganancia ocasional, debiendo recibir el tratamiento tributario correspondiente a las indemnizaciones.

11. En lo concerniente a la retención en la fuente, esta Subdirección se pronunció mediante el Oficio 23230 del 19 de agosto de 2015, estableciendo que un pago o abono en cuenta estará sujeto a retención en la fuente siempre que cumpla con las siguientes condiciones: i) constituya ingreso tributario, ii) que sea gravado con renta o ganancia ocasional, iii) que no se halle expresamente exento de retención.

12. Así mismo, mediante Oficio 018716 de 2015 estableció que el pago por motivos de expropiación de utilidad pública o de interés social (respecto al lucro cesante), está sometido al mecanismo de la retención en la fuente, cuyo agente retenedor es quien realiza el pago, el cual deberá practicarla al momento del pago o abono en cuenta, lo que ocurra primero, conforme lo previsto de manera general en el artículo 401-2 del Estatuto Tributario para ingresos por concepto de indemnizaciones.

13. 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

Dirección: Cra. 8 # 6C-38 Edificio San Agustín - Piso 4

Bogotá, D.C.

www.dian.gov.co

Proyectó: Doris Alicia Sierra Pérez – Subdirección de Normativa y Doctrina.

Revisó: Ingrid Castañeda Cepeda – Subdirectora de Normativa y Doctrina (A).