

CONCEPTO 006876 int 757 DE 2025

(mayo 21)

<Fuente: Archivo interno entidad emisora>

<Publicado en la página web de la DIAN: 26 de mayo de 2025>

DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES

Unidad Informática de Doctrina

Área del Derecho	Tributario
Banco de Datos	Impuesto sobre la Renta y Complementarios
Descriptor	Utilidad en la enajenación de inmuebles. Conceptos sujetos a retención. Ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional.
Fuentes Formales	LEY 388 DE 1997 ARTÍCULOS 58 , 63 Y 67

Extracto

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. Mediante el radicado de la referencia, el peticionario formuló varias inquietudes relacionadas con la obligación de practicar la retención en la fuente por el impuesto sobre la renta y complementarios cuando se enajena un inmueble, que, en el entendimiento del solicitante, se realiza por motivos de interés público o utilidad social. Para ello, fundamenta su solicitud en el tratamiento contemplado en el párrafo segundo del artículo [67](#) de la Ley 388 de 1997, a la par que describe varias hipótesis acerca de la finalidad de la enajenación objeto de consulta, indicando que se orienta a la ampliación de vías y al uso de resguardos indígenas y parques nacionales.

3. Para responder a su interrogante, se considera oportuno abordar los requisitos para la procedencia de la retención en la fuente por concepto del impuesto sobre la renta y complementarios. Al respecto, la doctrina de la entidad se ha ocupado del tema, señalando que, para que un pago o abono en cuenta esté sometido a retención en la fuente, deberá constituir ingreso tributario gravado con renta o ganancia ocasional, y no hallarse expresamente exento de retención. Para mayor ilustración, nos permitimos citar el siguiente fragmento del Oficio [23230](#) del 19 de agosto de 2015, como se expone a continuación:

"(...) para efectos de que determinado ingreso sea objeto de retención en la fuente, el mismo como regla general debe cumplir con una serie de características (...)

Así, en términos generales, un pago o abono en cuenta estará sometido a retención en la fuente, siempre que constituya ingreso tributario, que sea gravado con renta o ganancia ocasional, o que no se halle expresamente exento de retención".

Se desprende entonces que para que proceda la retención en la fuente debe tratarse de un ingreso

gravado con el impuesto sobre la renta, por lo que de conformidad con la estructura del hecho generador (artículo [26](#)) de este impuesto, son todos aquellos conceptos susceptibles de generar un incremento neto en el patrimonio de quien percibe dicho ingreso.” (énfasis propio)

4. De esta forma, si un ingreso no es constitutivo de renta ni ganancia ocasional, se colige que no se encuentra sometido a retención en la fuente por este impuesto. En este orden de ideas, el párrafo segundo del artículo [67](#) de la Ley 388 de 1997, expresamente contempla el tratamiento como ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional, para aquellos ingresos provenientes de la enajenación de inmuebles, en la medida en que la negociación se lleve a cabo por la vía de enajenación voluntaria, y que se trate de la enajenación referida en el Capítulo VIII de la misma ley.

5. Ahora bien, de la lectura del artículo [63](#) de la Ley 388 de 1997, contenido en el Capítulo VIII referido, se desprende cuáles son las enajenaciones de inmuebles a las que se aplica dicho tratamiento, esto es, aquellas en las que existen motivos de utilidad pública o de interés social, misma motivación a la que hace alusión el consultante. Pero, además, dicho artículo también concreta cuándo nos encontramos ante la existencia de motivos de utilidad pública o de interés social, estableciendo que esto tendrá lugar cuando, de acuerdo con las reglas señaladas en la misma Ley [388](#) de 1997, la autoridad administrativa competente lo determine, en la medida en que la finalidad corresponda a alguna de las enlistadas en los literales a), b), c), d), e), h), j), k), l) y m) del artículo [58](#) *ibidem*^[3].

6. De otra parte, como se expuso, la presente respuesta no se dirige a absolver consultas de carácter particular, por lo cual, no corresponde a la competencia de este despacho establecer si las destinaciones del inmueble enajenado que se plantean en las hipótesis del peticionario, se enmarcan o no dentro de las finalidades contempladas en las normas citadas para que se predique el tratamiento como ingreso no constitutivo de renta ni ganancia ocasional sobre los ingresos provenientes de tales enajenaciones.

7. Por ende, para que el ingreso proveniente de la enajenación de un inmueble se encuentre cobijado por el tratamiento del párrafo segundo del artículo [67](#) de la Ley 388 de 1997, y como consecuencia de ello, se trate como un ingreso no constitutivo de renta ni ganancia ocasional y no esté sometido a retención en la fuente por este concepto, el interesado deberá verificar que la enajenación del inmueble se lleve a cabo mediante la vía de enajenación voluntaria, y que la autoridad administrativa competente, haya determinado la existencia de motivos de interés público y utilidad social, definidos estos por el artículo [63](#) de la Ley 388 de 1997, el cual a su vez remite al artículo [58](#) *ibidem*, en la manera en que se indicó en los párrafos precedentes.

8. Finalmente, cabe añadir que la doctrina de la entidad ya se ha pronunciado en anteriores oportunidades sobre los requisitos anotados. Para ello, nos permitimos citar el siguiente fragmento del párrafo 13.1, contenido en el Concepto 0[10690](#) int. 1193 del 18 de diciembre de 2024, así:

“Los ingresos obtenidos por la enajenación voluntaria de bienes inmuebles por motivos de utilidad pública o interés social no constituyen renta gravable ni ganancia ocasional. Este beneficio es aplicable a toda clase de inmuebles, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo [58](#) y el párrafo 2 del artículo [67](#) de la Ley 388 de 1997, conforme lo expone el Oficio 00[2782](#) de 2019.” (énfasis propio)

9. 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/>.

<NOTAS DE PIE PÁGINA>.

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. Artículo [58](#). Motivos de utilidad pública. 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."



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Co-creación, mantenimiento, actualización y ajustes de estructura relacionados con la consulta jurídica y contenido del Normograma, realizado por Avance Jurídico Casa Editorial SAS.

ISBN 978-958-53111-3-8

Última actualización: 5 de junio de 2025



DIAN