

100208192 - 1925

**Radicado Virtual No.
1002025S016127**

Bogotá D.C., 20 de noviembre de 2025.

Tema: Impuesto sobre la renta y complementarios
Impuesto sobre las ventas - IVA

Descriptores: Exención
primera enajenación de viviendas de interés social y/o de interés prioritario
Devolución IVA pagado en la adquisición de materiales para la construcción de vivienda de interés social y prioritaria.

Fuentes formales: Artículos 235-2, numeral 4 y 850, parágrafo 2 del Estatuto Tributario.
Artículos 28 y 30 del Código Civil.
Artículos 1.2.1.22.45, 1.6.1.26.1, 1.6.1.26.2, 1.6.1.26.5 y 1.6.1.26.6 del Decreto 1625 de 2016.

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 No. 1

2. ¿Resulta procedente la exención prevista en el numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario (E.T.) en la primera enajenación de viviendas de interés social (VIS) y/o prioritario (VIP), cuando la enajenación directa del inmueble se realiza con terceros financiadores distintos al beneficiario final de la vivienda?

TESIS JURÍDICA No. 1

3. Si. La exención de la utilidad en la primera enajenación de viviendas VIS y/o VIP, prevista en el numeral 4 del artículo 235-2 del E.T., resulta procedente aun cuando la operación de enajenación directa se realice con terceros financiadores, siempre que se reúnan las condiciones establecidas en la ley y en su reglamento.

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. El literal b) del numeral 4 del artículo 235-2 del E.T., señala que estará exenta del impuesto sobre la renta y complementarios *«la utilidad en la primera enajenación de viviendas de interés social y/o de interés prioritario»*.

5. Para la procedencia de dicha exención, la norma exige los siguientes requisitos: (i) Que la licencia de construcción establezca que el proyecto a desarrollar corresponde a vivienda VIS o VIP; (ii) que los predios del proyecto sean aportados a un patrimonio autónomo constituido con el objeto exclusivo del desarrollo del proyecto de vivienda VIS o VIP; (iii) que la totalidad del proyecto se desarrolle a través de la fiducia; y (iv) que el término de duración de la fiducia no exceda los diez (10) años.

6. Por su parte, el artículo 1.2.1.22.45 del Decreto 1625 de 2016 reglamentó dichos requisitos, estableciendo, entre otros, los siguientes: (i) cuando la enajenación se realice directamente sobre el inmueble, deberá aportarse el certificado de tradición y libertad en el que conste que la titularidad de los predios se encuentra a nombre de la fiducia que actúe como vocera del respectivo patrimonio autónomo; y (ii) la fiducia deberá expedir una certificación en la que conste el valor de las utilidades obtenidas durante el respectivo ejercicio gravable por concepto de la enajenación de viviendas VIS o VIP.

7. Sobre el particular, este despacho, al analizar los requisitos previstos en el artículo 235-2 del E.T., ha interpretado que los mismos deben concurrir en su totalidad para la exención del literal b), dado que estos resultan exigibles y no excluyentes para esta exención. Esta interpretación difiere de la exención aplicable al literal a) de la misma disposición, en el cual únicamente resultan exigibles los dos primeros requisitos, atendiendo a que los enajenantes de los predios carecen de control sobre el desarrollo integral del proyecto y sobre la duración del contrato de fiducia, circunstancias que justifican una aplicación diferenciada de las condiciones allí previstas³.

8. En este sentido, del análisis sistemático⁴ de las disposiciones citadas se desprende que la procedencia del beneficio fiscal no depende de que la vivienda sea adquirida directamente por el beneficiario final o por un tercero financiador, sino del cumplimiento de los requisitos sustanciales previstos en la ley y su reglamento.

9. Así, la participación de terceros en la adquisición o financiación de la vivienda VIS o VIP no invalida el beneficio para efectos del enajenante fiduciario, cuando la misma se realiza de manera directa, en la medida en que se mantengan los requisitos señalados y se preserve la condición de primera enajenación desde el patrimonio autónomo.

10. Por tanto, en la enajenación directa, es admisible que la operación se canalice hacia el destinatario final del inmueble o a través de terceros que intervengan en su financiamiento, sin que ello afecte la procedencia de la exención en cabeza del enajenante fiduciario, siempre que se cumplan los requisitos sustanciales previstos en la ley y su reglamento.

³ Cfr. Concepto DIAN No. 008248 de 2018.

⁴ Cfr. Art. 30 del C.C.

PROBLEMA JURÍDICO No. 2

11. ¿Resulta procedente la devolución del impuesto sobre las ventas - IVA pagado en la adquisición de materiales para la construcción de viviendas VIS y/o VIP, cuando la enajenación del inmueble se realiza mediante mecanismos de financiamiento a través de terceros distintos al usuario final?

TESIS JURÍDICA No. 2

12. Si. Resulta procedente la devolución del IVA pagado en la adquisición de materiales destinados a la construcción de viviendas VIS y/o VIP, conforme a lo previsto en el párrafo 2° del artículo 850 del E.T., aun cuando la enajenación del inmueble se efectúe mediante mecanismos de financiamiento que involucren a terceros distintos al usuario final.

FUNDAMENTACIÓN

13. El párrafo 2 del artículo 850 del E.T., señala que los constructores que desarrollen proyectos de vivienda VIS o VIP tendrán derecho a la devolución o compensación del IVA pagado en la adquisición de materiales para la construcción⁵ de este tipo de proyectos habitacionales. Al respecto, la misma disposición indica que ésta se hará *«en una proporción al cuatro por ciento (4%) del valor registrado en las escrituras de venta del inmueble nuevo, **tal como lo adquiere su comprador o usuario final**, cuyo valor no exceda el valor máximo de la vivienda de interés social, de acuerdo con las normas vigentes»* (énfasis propio)

14. La afirmación resaltada reviste especial importancia para el presente análisis, pues ella contiene una clarificación respecto de quienes pueden figurar en la escritura de compraventa del inmueble nuevo. Conforme el artículo 28 del Código Civil, *«las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras»*.

15. En ese sentido, el adverbio de modo *«tal»*, cuando antecede a afirmaciones introducidas por *«como»* denota un sentido comparativo que indica identidad o correspondencia con lo enunciado (v.gr. Llegó cansado, tal como lo imaginé)⁶. Por su parte, el verbo transitivo *«adquirir»* denota *«comprar»*, acción que en la norma se atribuye a los sujetos designados *«comprador o usuario final»*. Precisamente, la conjunción *«o»* que acompaña a los sujetos tiene un valor disyuntivo que expresa una alternativa entre distintas opciones, en este caso, respecto de quien compra el inmueble nuevo.

16. De la estructura lingüística analizada se desprenden dos aspectos relevantes: **(a)** La norma establece una comparación entre el valor registrado en las escrituras de venta del inmueble nuevo y aquel que corresponde al adquirido por el comprador o usuario final, con miras a garantizar que el valor tomado como base para la devolución del IVA refleje el precio real de la operación de venta de la vivienda VIS o VIP, el cual no puede exceder el valor

⁵ El párrafo 1 del artículo 1.6.1.26.2 del Decreto 1625 de 2016 define materiales de construcción como « todos aquellos bienes corporales muebles utilizados directamente en la construcción del proyecto de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, de acuerdo con lo señalado en el artículo 1.6.1.26.1 del presente decreto»

⁶ Cfr. Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española.

máximo. **(b)** La conjunción disyuntiva «o» que acompaña a los sujetos «comprador o usuario final» evidencia que el legislador no pretendió restringir la devolución⁷ a un tipo específico de comprador o adquirente, sino contempla las diversas modalidades de adquisición posibles, sean directas (usuario final) o mediadas por terceros (otro comprador).

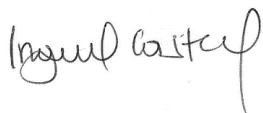
17. Lo anterior encuentra respaldo en el artículo 1.6.1.26.5 del Decreto 1625 de 2016⁸ disposición que reitera que la proporción del IVA a devolver se calculará «*del valor registrado en la escritura de enajenación de la vivienda de interés social del inmueble nuevo tal como lo adquiere su **comprador o usuario final o el acto de asignación de las viviendas a título de subsidio en especie** [...]*» (énfasis propio).

18. El artículo 1.6.1.26.6 *Ibídem*, al establecer los requisitos especiales para la devolución del IVA pagado en la adquisición de materiales destinados a la construcción de viviendas VIS o VIP, dispone en su numeral 3 que la relación certificada de los números de matrícula inmobiliaria asignados por la Oficina de Registro debe corresponder a los inmuebles respecto de los cuales se solicita la devolución, indicando: «*número y fecha de la escritura de compraventa, identificación de la notaría, valor de la compraventa y **el nombre e identificación de los intervinientes***».

19. El reglamento no condiciona la procedencia de la devolución del IVA a la identidad del adquirente del inmueble, ni supedita el reconocimiento del beneficio a que el comprador coincida con el usuario final de la vivienda. Por el contrario, lo determinante para la procedencia del beneficio es la destinación del inmueble como VIS o VIP. En cualquier caso, la solicitud de devolución deberá acreditar el cumplimiento integral de los requisitos generales y especiales previstos en la normativa vigente.

20. 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: Andrés Felipe Vega Henao - Subdirección de Normativa y Doctrina

⁷ El artículo 1.6.1.26.1 del Decreto 1625 de 2016 señala que [...] El impuesto sobre las ventas - IVA pagado en la adquisición de materiales para la construcción de la vivienda de interés social y la vivienda de interés social prioritaria dará derecho a devolución y/o compensación, **a los constructores que la desarrollen**, independientemente de la forma contractual a partir de la cual ejecutaron el proyecto» (énfasis propio)

⁸ Artículo modificado por el artículo 1 del Decreto 96 de 2020.