



100208192 - 820

Bogotá, D.C., 25 de septiembre de 2024

**Radicado Virtual No.
000S2024006970**

Tema: Impuesto sobre la Renta y Complementarios.
Descriptores: Utilidad en la venta de casa de habitación.
Exención de Impuestos.
Fuentes formales: Artículo 311-1 del Decreto 624 de 1989 - Estatuto Tributario.
Artículo 27 de la Ley 84 de 1873 – Código Civil.

Cordial saludo:

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

El monto equivalente a las primeras cinco mil (5.000) UVT de la utilidad generada en la venta de la casa o apartamento de habitación, correspondiente a la exención contemplada en el artículo 311-1 del Estatuto Tributario, ¿se aplica sobre la utilidad obtenida por cada propietario individualmente considerado cuando el inmueble pertenece a dos o más personas?

TESIS JURÍDICA

No. El monto de la exención prevista en el artículo 311-1 del Estatuto Tributario, sujeta al cumplimiento de los requisitos allí señalados, se aplica sobre el importe total de la utilidad generada por la venta de la casa o apartamento de habitación, y no, sobre la utilidad obtenida por cada uno de sus propietarios.

FUNDAMENTACIÓN

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.

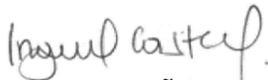
De acuerdo con la regla de interpretación contenida en el artículo 27 del Código Civil³ “*Cuando el sentido de la ley sea claro, no se desatenderá su tenor literal a pretexto de consultar su espíritu*”. Por lo anterior, para resolver la consulta, deberá atenderse el tenor literal del artículo 311-1 del Estatuto Tributario, el cual dispone:

«Artículo 311-1. Utilidad en la venta de la casa o apartamento. Estarán exentas las primeras cinco mil (5.000) UVT de la utilidad generada en la venta de la casa o apartamento de habitación de las personas naturales contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios, siempre que la totalidad de los dineros recibidos como consecuencia de la venta sean depositados en las cuentas de ahorro denominadas “Ahorro para el Fomento de la Construcción, AFC”, y sean destinados a la adquisición de otra casa o apartamento de habitación, o para el pago total o parcial de uno o más créditos hipotecarios vinculados directamente con la casa o apartamento de habitación objeto de venta. En este último caso, no se requiere el depósito en la cuenta AFC, siempre que se verifique el abono directo al o a los créditos hipotecarios, en los términos que establezca el reglamento que sobre la materia expida el Gobierno Nacional. El retiro de los recursos a los que se refiere este artículo para cualquier otro propósito, distinto a los señalados en esta disposición, implica que la persona natural pierda el beneficio y que se efectúen, por parte de la respectiva entidad financiera las retenciones inicialmente no realizadas de acuerdo con las normas generales en materia de retención en la fuente por enajenación de activos que correspondan a la casa o apartamento de habitación.» (énfasis propio).

Como se observa, la norma transcrita expresamente señala que la exención de las primeras cinco mil (5.000) UVT se aplica sobre la utilidad generada en la venta de la casa o apartamento de habitación, esto es, sobre la cuantía determinada por la diferencia entre el precio de enajenación y el costo fiscal del activo enajenado; y no, sobre la utilidad que obtenga cada uno de los propietarios del inmueble.

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: Jose Horacio Aragonés – Subdirección de Normativa y Doctrina

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

³ Ley 84 de 1873