

CONCEPTO 009071 int 801 DE 2026

(mayo 26)

<Fuente: Archivo interno entidad emisora>

<Publicado en la página web de la DIAN: 1 de junio de 2026>

DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES

Unidad Informática de Doctrina

Área del Derecho **Tributario**

Banco de Datos **Impuesto sobre la Renta y Complementarios**

Problema Jurídico **PROBLEMA JURÍDICO No. 1:**

¿La utilidad obtenida en la primera enajenación de parqueaderos con matrícula inmobiliaria independiente puede quedar cobijada por la renta exenta prevista para la primera enajenación de viviendas de interés social y/o de interés prioritario, cuando tales bienes se encuentran jurídica, económica y funcionalmente vinculados a una unidad habitacional VIS/VIP y tienen carácter complementario conforme a la licencia de construcción o a los documentos del proyecto?

PROBLEMA JURÍDICO No. 2:

¿La venta de un lote resultante de la subdivisión de un predio aportado a un patrimonio autónomo con objeto exclusivo VIS/VIP, que no se destina al desarrollo del proyecto, afecta la procedencia de la renta exenta prevista en el literal b) del numeral 4 del artículo [235-2](#) del Estatuto Tributario respecto de la primera enajenación de las unidades VIS/VIP?

Tesis Jurídica **TESIS JURÍDICA No. 1:**

Sí. La utilidad atribuible a la primera enajenación de un parqueadero con matrícula inmobiliaria independiente puede quedar comprendida dentro de la renta exenta prevista en el literal b) del numeral 4 del artículo [235-2](#) del Estatuto Tributario, siempre que el parqueadero no se comercialice como inmueble autónomo, sino como bien complementario, accesorio o funcionalmente vinculado a una unidad habitacional VIS/VIP, y siempre que su valor haga parte del valor consolidado de la vivienda sin exceder los topes legales aplicables.

TESIS JURÍDICA No. 2:

Se deberá observar si esa enajenación cumple el objeto exclusivo exigido por el artículo [235-2](#) del Estatuto Tributario y su reglamentación (Art. [1.2.1.22.45](#) Núm.3, D.U.R 1625 de 2016)^[3] para efectos de establecer la procedencia de la renta exenta.

La sola subdivisión del lote de mayor extensión no afecta por sí misma la renta exenta, siempre que el área destinada al proyecto VIS/VIP quede plenamente identificada, que la

totalidad del desarrollo VIS/VIP se ejecute a través del patrimonio autónomo, y que los ingresos, costos, utilidades y operaciones correspondientes al lote no destinado al proyecto se mantengan separados de la actividad fiduciaria exclusiva VIS/VIP.

Descriptor	Rentas exentas. Vivienda de interés social. Vivienda de interés Prioritario. Primera enajenación. Parqueaderos complementarios.
Fuentes Formales	Art. 235-2 , núm. 4, Lit. b) del Estatuto Tributario. Arts. 1.2.1.22.44 al 1.2.1.22.46 DUR 1625/2016.

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 es de carácter general, no se refiere a asuntos particulares y se somete a lo consagrado en el artículo [131](#) de la Ley 2010 de 2019^[2].

2. Mediante el radicado de la referencia, la peticionaria consulta sobre la interpretación y aplicación de la renta exenta prevista en el literal b) del numeral 4 del artículo [235-2](#) del Estatuto Tributario, relativa a la utilidad obtenida en la primera enajenación de viviendas de interés social y/o de interés prioritario. La consulta plantea, en términos generales, si dicho tratamiento exceptivo puede comprender ciertos bienes u operaciones vinculadas al desarrollo de proyectos VIS/VIP, tales como la enajenación de parqueaderos con matrícula inmobiliaria independiente y la disposición de lotes resultantes de la subdivisión de predios aportados a patrimonios autónomos con objeto exclusivo VIS y/o VIP.

3. Con fundamento en lo anterior, y con el fin de delimitar el alcance de la respuesta en términos generales, se formulan los siguientes problemas jurídicos, que serán resueltos cada uno a su turno:

PROBLEMA JURÍDICO No. 1:

4. ¿La utilidad obtenida en la primera enajenación de parqueaderos con matrícula inmobiliaria independiente puede quedar cobijada por la renta exenta prevista para la primera enajenación de viviendas de interés social y/o de interés prioritario, cuando tales bienes se encuentran jurídica, económica y funcionalmente vinculados a una unidad habitacional VIS/VIP y tienen carácter complementario conforme a la licencia de construcción o a los documentos del proyecto?

TESIS JURÍDICA No. 1:

5. Sí. La utilidad atribuible a la primera enajenación de un parqueadero con matrícula inmobiliaria independiente puede quedar comprendida dentro de la renta exenta prevista en el literal b) del numeral 4 del artículo [235-2](#) del Estatuto Tributario, siempre que el parqueadero no se comercialice como inmueble autónomo, sino como bien complementario, accesorio o funcionalmente vinculado a una unidad habitacional VIS/VIP, y

siempre que su valor haga parte del valor consolidado de la vivienda sin exceder los topes legales aplicables.

FUNDAMENTACIÓN:

6. De acuerdo con lo establecido en el numeral 4 del artículo [235-2](#) del Estatuto Tributario existen rentas exentas asociadas a los programas de vivienda de interés social y a la vivienda de interés prioritario. Entre ellas, el literal b) que prevé la exención sobre la utilidad obtenida en la primera enajenación de viviendas de interés social y/o de interés prioritario.

7. Así mismo, el Decreto [1066](#) de 2020, compilado en el artículo [1.2.1.22.45](#) y siguientes del Decreto 1625 de 2016, reglamentó los literales a), b) y c) del numeral 4 del artículo [235-2](#) del Estatuto Tributario, relativas a las rentas exentas asociadas a proyectos de vivienda de interés social y/o de interés prioritario.

8. En dicha reglamentación se establecieron los requisitos para la procedencia del beneficio, de modo que su aplicación exige verificar, entre otros aspectos, la naturaleza del proyecto, la destinación del bien y el cumplimiento de los requisitos legales y reglamentarios aplicables, a saber: que la licencia de construcción establezca que el proyecto a desarrollar corresponde a vivienda de interés social y/o de interés prioritario, que los predios sean aportados a un patrimonio autónomo con objeto exclusivo de desarrollo del proyecto, que la totalidad del desarrollo se efectúe a través de dicho patrimonio autónomo y que el plazo de la fiducia mercantil no exceda de diez años.

9. Esta normatividad permite reconocer el alcance de la renta exenta, cuando los bienes analizados integran la realidad jurídica y económica de la vivienda VIS/VIP. Así, si **el parqueadero** tiene matrícula inmobiliaria independiente, pero se encuentra vinculado a la unidad habitacional y cumple una función complementaria o conexas a esta, puede entenderse incluido dentro de la operación de primera enajenación de la vivienda VIS/VIP, siempre que su valor haga parte del valor consolidado de la vivienda y no se superen los topes legales aplicables.

10. En relación con los bienes que pueden integrar el valor de una vivienda VIS/VIP, la Dirección de Gestión Jurídica, mediante Oficio No. [028191](#) de 2019, precisó que, de conformidad con el Decreto 1077 de 2015, el valor de la vivienda deberá incluir el valor de los bienes muebles e inmuebles que presten usos y servicios complementarios o conexos a esta, tales como parqueaderos, depósitos, buhardillas, terrazas, antejardines o patios, así como el correspondiente a contratos de mejoras o acabados suscritos con el oferente o con terceros. De igual manera, señaló que todos los valores contenidos en contratos adicionales suscritos entre el vendedor y los beneficiarios formarán parte del valor final de la vivienda.

11. A partir de lo anterior, el mismo Oficio No. [028191](#) de 2019 indicó que, para efectos fiscales, todo monto que supere los máximos establecidos en salarios mínimos legales mensuales vigentes para cada unidad habitacional VIS/VIP, o la inclusión de otros bienes muebles o inmuebles que no estén previstos como de uso o servicio complementario o conexas –como ocurre con los locales comerciales–, no será considerado como base de la exención.

12. Así, cuando un parqueadero con matrícula inmobiliaria independiente se encuentra vinculado jurídica, económica y funcionalmente a una unidad habitacional VIS/VIP y presta un uso o servicio complementario o conexo a esta, su valor puede integrar el valor consolidado de la vivienda para efectos de determinar si esta conserva la condición de VIS/VIP. En tal evento, la utilidad atribuible a su primera enajenación podrá analizarse dentro del alcance de la renta exenta prevista en el literal b) del numeral 4 del artículo [235-2](#) del Estatuto Tributario, siempre que el valor consolidado de la vivienda, incluidos los bienes complementarios o conexos, no supere el tope legal aplicable y se cumplan los demás requisitos legales y reglamentarios.

13. Por el contrario, si el parqueadero se enajena como un inmueble autónomo, desvinculado de una unidad habitacional VIS/VIP, o si su valor no integra el valor consolidado de la vivienda, no podría entenderse comprendido dentro de la renta exenta prevista para la primera enajenación de viviendas con las características ya varias veces mencionadas.

PROBLEMA JURÍDICO No. 2:

14. ¿La venta de un lote resultante de la subdivisión de un predio aportado a un patrimonio autónomo con objeto exclusivo VIS/VIP, que no se destina al desarrollo del proyecto, afecta la procedencia de la renta exenta prevista en el literal b) del numeral 4 del artículo [235-2](#) del Estatuto Tributario respecto de la primera enajenación de las unidades VIS/VIP?

TESIS JURÍDICA No. 2:

15. Se deberá observar si esa enajenación cumple el objeto exclusivo exigido por el artículo [235-2](#) del Estatuto Tributario y su reglamentación (Art. [1.2.1.22.45](#) Núm.3, D.U.R 1625 de 2016)^[3] para efectos de establecer la procedencia de la renta exenta.

16. La sola subdivisión del lote de mayor extensión no afecta por sí misma la renta exenta, siempre que el área destinada al proyecto VIS/VIP quede plenamente identificada, que la totalidad del desarrollo VIS/VIP se ejecute a través del patrimonio autónomo, y que los ingresos, costos, utilidades y operaciones correspondientes al lote no destinado al proyecto se mantengan separados de la actividad fiduciaria exclusiva VIS/VIP.

FUNDAMENTACIÓN:

17. El numeral 4 del artículo [235-2](#) del Estatuto Tributario contempla como rentas exentas asociadas a la vivienda de interés social y prioritaria, entre otras, la utilidad en la enajenación de predios destinados al desarrollo de proyectos VIS/VIP y la utilidad en la primera enajenación de viviendas VIS/VIP. Para acceder a las exenciones de los literales a) y b), exige que la licencia de construcción establezca que el proyecto sea VIS/VIP, que los predios sean aportados a un patrimonio autónomo **con objeto exclusivo de desarrollo** del proyecto VIS/VIP, que la totalidad del desarrollo del proyecto se efectúe a través del patrimonio autónomo y que el plazo de la fiducia no exceda diez años.

18. A su vez el artículo [1.2.1.22.45](#) del Decreto 1625 de 2016, respecto de la renta exenta en la primera enajenación de viviendas VIS/VIP, exige, entre otros requisitos: licencia de construcción VIS/VIP; certificado de tradición y libertad cuando la enajenación se haga

directamente sobre el inmueble; documento de constitución del patrimonio autónomo donde conste **como objeto exclusivo el desarrollo del proyecto VIS/VIP**; certificación fiduciaria de que la totalidad del desarrollo del proyecto se efectuó a través del patrimonio autónomo y que el plazo fiduciario no excede diez años; y certificación sobre el valor de las utilidades obtenidas por la enajenación de viviendas VIS/VIP, requisitos de orden legal que no puede desconocerlos ni ampliar la exención más allá de sus supuestos.

19. La subdivisión de un predio de mayor extensión aportado a un patrimonio autónomo con objeto exclusivo VIS/VIP no constituye, por sí misma, un incumplimiento de los requisitos para la procedencia de la renta exenta prevista en el literal b) del numeral 4 del artículo [235-2](#) del Estatuto Tributario. Dicha operación puede responder a necesidades urbanísticas, registrales o técnicas dirigidas a delimitar el área efectivamente destinada al proyecto de vivienda de interés social y/o prioritario.

20. Sin embargo, cuando uno de los lotes resultantes no se destina al desarrollo del proyecto VIS/VIP y permanece dentro del patrimonio autónomo exclusivo para ser enajenado por este, dicha operación puede comprometer el cumplimiento del requisito de objeto exclusivo. En ese evento, la venta del lote no destinado al proyecto podría considerarse ajena a la finalidad fiduciaria exigida por la ley y su reglamentación.

21. Por tanto, lo determinante no es la subdivisión en abstracto, sino la destinación y tratamiento jurídico, fiduciario, económico y contable de los predios resultantes. Para preservar la procedencia de la renta exenta, el área destinada al proyecto VIS/VIP debe estar plenamente identificada, el desarrollo debe ejecutarse íntegramente a través del patrimonio autónomo y las operaciones relativas al lote no destinado al proyecto deben mantenerse separadas de la actividad fiduciaria VIS/VIP.

22. En ningún caso la utilidad derivada de la venta del lote no destinado al proyecto podrá confundirse con la utilidad exenta correspondiente a la primera enajenación de viviendas VIS/VIP.

23. 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 DE 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. 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; Subrayado y negrita fuera del texto.