

CONCEPTO 013410 int 1392 DE 2026

(agosto 4)

<Fuente: Archivo interno entidad emisora>

<Publicado en la página web de la DIAN: 6 de agosto 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
Descriptores	Tema: Impuesto sobre la Renta y Complementarios Descriptores: Utilidad en la enajenación de inmuebles Ingresos no Constitutivos de Renta ni Ganancia Ocasional
Fuentes Formales	Artículo 37 del Estatuto Tributario - DEROGADO. Parágrafo 1 del artículo 37 de la Ley 160 de 1994 - DEROGADO. Artículo 58 y parágrafo 2 del artículo 67 de la Ley 388 de 1997. Artículo 91 de la Ley 1437 de 2011 Artículos 2.14.2.5.3 y 2.14.6.6.4 del Decreto 1071 de 2015. Artículo 376 de la Ley 1819 de 2016. Artículo 82 del Decreto Ley 902 de 2017.

Extracto

1. Este Despacho es competente para resolver las peticiones de reconsideración de conceptos expedidos por la Subdirección de Normativa y Doctrina.^[1]

A. SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN

2. Mediante el radicado de la referencia, el peticionario solicita la reconsideración del Concepto No. 009004 (int 1044) del 19 de noviembre de 2024 y que se adopte una tesis jurídica que reconozca que el beneficio tributario contenido en el parágrafo 1 del artículo 37 de la Ley 160 de 1994 se encuentra vigente, por estar igualmente consagrado en otras disposiciones normativas especiales y externas al Estatuto Tributario, con base en los siguientes argumentos:

a. El Concepto 009004 se basa únicamente en la derogatoria del artículo 37 del Estatuto Tributario, pero no considera lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 ni las disposiciones reglamentarias del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015. Considera que la derogatoria del artículo 37 del Estatuto Tributario no tiene la virtualidad de eliminar normas especiales autónomas, no incorporadas al Estatuto Tributario, que regulan supuestos propios de la reforma agraria y adquisición de tierras por motivos de utilidad pública e interés social.

b. También manifiesta que las derogatorias de beneficios tributarios deben interpretarse restrictivamente, esto porque según lo ha desarrollado la jurisprudencia de la Sección Cuarta del Consejo de Estado una derogatoria solo opera respecto de las normas expresamente derogadas o claramente incompatibles. Por ello, no sería válido extender los efectos de la derogatoria del artículo 37 del Estatuto Tributario a beneficios contemplados en otras leyes sin una justificación específica. En ese sentido concluye que así como no es posible extender un beneficio fiscal a supuestos no previstos, tampoco es admisible extender una derogatoria tributaria más allá de los términos expresos definidos por el legislador.

c. Igualmente considera que la interpretación oficial de la DIAN ha reconocido beneficios tributarios especiales fuera del Estatuto Tributario. Es así como el concepto 010690 de 2024, la DIAN aceptó la

vigencia del beneficio previsto en el artículo 67 de la Ley 388 de 1997, según el cual la venta voluntaria de inmuebles por motivos de utilidad pública o interés social no constituye renta ni ganancia ocasional. Así las cosas, no sería coherente aceptar la autonomía de la Ley 388 de 1997 y negar, sin una motivación reforzada, la autonomía del régimen agrario de la Ley 160 de 1994, especialmente cuando ambos comparten un fundamento de utilidad pública o interés social.

d. Aun cuando lo discutido fuera la vigencia del beneficio previsto en la Ley 160 de 1994, el peticionario considera que la venta voluntaria de predios rurales a la ANT podría quedar amparada por el artículo 67 de la Ley 388 de 1997 (parágrafo 2), dado que se realiza por razones de utilidad pública e interés social. Esto porque este parágrafo dispone que el ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles a los cuales se refiere el capítulo de expropiación administrativa no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre que la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria, tal como se reconoce en el Concepto 010690 de 2024.

e. El último argumento expone que la retención en la fuente solo aplica sobre ingresos gravados, por lo que si la utilidad derivada de la venta a la ANT está protegida por una norma que la considera ingreso no constitutivo de renta ni ganancia ocasional, no correspondería practicar retención en la fuente.

f. En cuanto al Decreto Ley 902 de 2017, el peticionario señala que el Concepto 009004 se fundamentó originalmente en la derogatoria del artículo 37 del Estatuto Tributario, no en el Decreto Ley 902 de 2017. Situación problemática porque la que trajo el Decreto Ley 902 de 2017 debe interpretarse de manera limitada y coherente con su objeto, sin asumir automáticamente la eliminación de beneficios tributarios.

B. LA DOCTRINA QUE SE SOLICITA RECONSIDERAR

3. En el problema jurídico No. 1 del Concepto No. 009004 (int 1044) del 19 de noviembre de 2024 se explicaron las condiciones para que el ingreso derivado de la utilidad obtenida por la transferencia de activos fijos inmuebles, mediante negociación directa a entidades públicas, por motivos de interés público o de utilidad social sea objeto de retención en la fuente a título del impuesto sobre la renta.

4. Al resolver la consulta sometida a consideración, la Subdirección de Normativa y Doctrina concluyó:

i) De esta forma, es claro que las disposiciones que contemplaban el tratamiento como ingreso no constitutivo de renta ni de ganancia ocasional, en la utilidad obtenida por la enajenación de inmuebles a la Agencia Nacional de Tierras, cuando la transferencia fuere mediante negociación directa y por motivos de interés público o de utilidad social, ya no se encuentran vigentes en el ordenamiento jurídico, y en consecuencia, dicha condición ya no determina si se trata de un concepto, sometido o no, a retención en la fuente.

ii) Dicho lo anterior, para establecer si el concepto enunciado es objeto de retención en la fuente, se deberá verificar en cada caso el cumplimiento de las condiciones previamente indicadas, entre otras, que no se halle expresamente exento de retención. (Subrayas fuera del texto original)

C. EL ANÁLISIS DE LA SOLICITUD

5. El recurrente pretende la revocatoria de la doctrina identificada y señala que el tratamiento como ingreso no constitutivo de renta ni de ganancia ocasional en la utilidad obtenida por la enajenación de inmuebles a la Agencia Nacional, se mantiene vigente porque este se encuentra consagrado en el parágrafo 2 del artículo 67 de la Ley 388 de 1997, norma que no está incorporada al Estatuto Tributario.

6. En primer lugar y previo a desarrollar el análisis que sustenta la decisión de esta Dirección, es pertinente señalar que la Ley 160 de 1994 y la Ley 388 de 1997 tienen campos de aplicación distintos, mientras aquella creó el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino y reguló entre otros asuntos, la adquisición de predios rurales en el marco de la política de reforma agraria, la Ley 388 de 1997 modificó la Ley 9 de 1989 y su objetivo es el ordenamiento del territorio municipal y distrital.

7. A la par de lo anterior, el parágrafo 2 del artículo 67 de la Ley 388 de 1997 dispone:

El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles a los cuales se refiere el presente capítulo no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria. (Subrayas fuera del texto original)

8. Por su parte, el Concepto No. 010690 (int 1193) de 2024 interpretó:

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 parágrafo 2 del artículo 67 de la Ley 388 de 1997, conforme lo expone el Oficio 002782 de 2019.

9. Así, para efectos tributarios, el correcto entendimiento producto de la interpretación sistemática de la norma en cita de acuerdo con lo establecido en el artículo 58 y en el inciso primero del artículo 67 ibidem, es que el ingreso derivado de la utilidad por enajenación de inmuebles no constituirá renta gravable ni ganancia ocasional, siempre que: i) la enajenación sea voluntaria y no vía expropiación administrativa, ii) Que el objeto de la enajenación de inmuebles tenga como finalidad los supuestos contenidos en los literales a), b), c), d), e), h), j), k), l) y m) del artículo 58 y iii) La enajenación voluntaria debe darse en el marco y desarrollo del capítulo 8 de la Ley 388 de 1997.

10. Ahora bien, frente al artículo 37 de la Ley 160 de 1994 debe decirse que el artículo 82 del Decreto Ley 902 de 2017 derogó en su integridad y de manera expresa el capítulo 8 de la Ley 160 de 1994 del que hacía parte el artículo 37 ibidem, de otro lado el artículo 376 de la Ley 1819 de 2016 derogó expresamente el artículo 37 del Estatuto Tributario, por lo que dichas disposiciones no se encuentran vigentes y no pueden ser invocadas actualmente como fundamento del tratamiento de ingreso no constitutivo de renta ni ganancia ocasional para la utilidad obtenida en la transferencia de inmuebles activos fijos a entidades públicas o mixtas por motivos de interés público o utilidad social en el marco de la referida ley.

11. Preciado lo anterior y el campo de aplicación de cada ley, es válido afirmar que el beneficio tributario contemplado en el parágrafo 1 del artículo 37 de la Ley 160 de 1994 hoy derogado, se entendía limitado al régimen agrario y al campo de aplicación de la norma en comento, diferente del beneficio tributario de que trata el parágrafo 2 del artículo 67 de la Ley 388 de 1997 en línea con lo expuesto arriba.

12. La doctrina vigente no contiene una pauta determinada sobre ofertas de compra, promesas de compraventa, escrituras públicas o actuaciones administrativas iniciadas antes de la entrada en vigor del Decreto Ley 902 de 2017; no obstante, para efectos del beneficio tributario contenido en el parágrafo 1 del artículo 37 de la Ley 160 de 1994 consideramos que a aquellas situaciones jurídicas consolidadas les aplica dicho beneficio, no así a aquellas operaciones no consolidadas.

13. En todo caso, recuérdese que el objeto de este pronunciamiento así como el de toda la doctrina es la interpretación general de las normas tributarias, aduaneras y cambiarias en virtud de las solicitudes de consultas elevadas en sentido general, por lo que corresponde al operador jurídico analizar cada situación conforme a las normas vigentes al momento de configuración del hecho generador, del perfeccionamiento de la enajenación y de la consolidación de la situación jurídica correspondiente.

14. Esta Dirección considera que el beneficio tributario del párrafo 2 del artículo 67 de la Ley 388 de 1997 resulta aplicable, siempre que la enajenación sea voluntaria y se realice por motivos de utilidad pública o interés social en los términos de los artículos 58 y 67 ibidem, el Concepto No. 010690 (int 1193) de 2024 precisó que dicho tratamiento aplica a inmuebles sin importar su naturaleza, incluidos predios rurales, si se cumplen los requisitos legales, por lo que la referida enajenación voluntaria debe darse en el marco de la mencionada ley, acorde a lo expuesto en líneas superiores.

15. Bajo ese entendido, resulta válido considerar que, si el ingreso se encuentra calificado por una norma vigente como ingreso no constitutivo de renta ni ganancia ocasional, no procede la retención en la fuente sobre dicha utilidad, por no tratarse de un ingreso gravado con el impuesto sobre la renta o ganancia ocasional.

16. Tratándose de las expropiaciones, resulta útil distinguir que el daño emergente no se encuentra sometido al impuesto sobre la renta ni de ganancias ocasionales, mientras que el lucro cesante sí constituye ingreso gravado con dicho impuesto, por lo que, en este último evento se debe practicar la respectiva retención en la fuente.

17. De acuerdo con lo anterior y con fundamento en la doctrina^[2] vigente resulta válido reiterar que el artículo 2.14.6.6.4 del Decreto 1071 de 2015 perdió fuerza de ejecutoria^[3] como consecuencia de la derogatoria del artículo 37 de la Ley 160 de 1994, en igual sentido se debe interpretar la pérdida de fuerza del artículo 2.14.2.5.3 del mencionado decreto reglamentario debido al alcance de la derogatoria prevista en el artículo 82 del Decreto Ley 902 de 2017 respecto del capítulo 5 de la Ley 160 de 1994, y el efecto ex nunc previsto en el artículo 82 del referido decreto ley.

18. Finalmente se recuerda que tanto los beneficios tributarios como los tratamientos exceptivos son de interpretación restrictiva, de lo que se concluye que no es posible derivar beneficios o tratamientos exceptivos o diferenciados que no estén previstos de manera expresa en la norma.

D. CONCLUSIÓN Y DECISIÓN

19. En **conclusión**, para efectos del Impuesto sobre la Renta, los ingresos por utilidad derivada por concepto de enajenación voluntaria no constituyen renta gravable ni ganancia ocasional conforme lo señala el párrafo 2 del artículo 67 de la Ley 388 de 1997, siempre que la finalidad de la enajenación constituya los supuestos contenidos en los literales a), b), c), d), e), h), j), k), l) y m) del artículo 58 y en el marco previsto en el capítulo 8 de la ibidem.

20. De otra parte, se precisa lo siguiente:

i. La derogatoria del artículo 37 del Estatuto Tributario por el artículo 376 de la Ley 1819 de 2016 no derogó por sí misma el artículo 37 de la Ley 160 de 1994 ni otras normas especiales externas al Estatuto Tributario.

ii. El artículo 37 de la Ley 160 de 1994 fue expresamente derogado por el artículo 82 del Decreto Ley 902 de 2017.

iii. Los ingresos derivados de la utilidad por enajenación voluntaria de bienes inmuebles por motivos de utilidad pública o interés social no constituyen renta gravable ni ganancia ocasional cuando se cumplan los requisitos previstos en los artículos 58 y 67 de la Ley 388 de 1997, sin que la naturaleza rural del predio excluya por sí misma la aplicación de dicho tratamiento, acorde a lo señalado en este pronunciamiento.

iv. Cuando el ingreso derivado de la utilidad obtenida en la enajenación voluntaria de un inmueble esté amparado por el párrafo 2 del artículo 67 de la Ley 388 de 1997, no procede practicar retención en la fuente sobre dicha utilidad.

v. En los casos de expropiación propiamente dicha, debe diferenciarse entre el daño emergente y lucro cesante: el primero no se encuentra sometido al Impuesto sobre la Renta ni ganancia ocasional, mientras que el segundo sí constituye ingreso sometido al impuesto sobre la renta.

21. Así las cosas, **se reconsidera el Problema Jurídico No. 1 del Concepto No. 009004 (int 1044) del 19 de noviembre de 2024** de la Subdirección de Normativa y Doctrina así:

"Problema jurídico No. 1. Cuando se adquieren inmuebles por la Agencia Nacional de Tierras, considerados como activos fijos para el enajenante cuya transferencia sea mediante negociación directa y por motivos de interés público o de utilidad social, ¿la utilidad obtenida por la enajenación es un concepto sometido a retención en la fuente?"

Tesis jurídica. La utilidad obtenida por la enajenación de inmuebles mediante negociación directa por motivos de interés público o de utilidad social es un ingreso no constitutivo de renta ni ganancia ocasional de acuerdo con el parágrafo 2 del artículo 67 de la Ley 388 de 1997, siempre que la finalidad de la enajenación constituya los supuestos contenidos en los literales a), b), c), d), e), h), j), k), l) y m) del artículo 58 y en el marco del capítulo 8 de la mencionada norma. En este evento, dichos rubros no están sometidos a retención en la fuente^[4]."

22. 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. Cfr. numeral 20 del artículo 55 del Decreto 1742 de 2020.

2. Cfr. Oficio No. 901693 de 2022 y Concepto No. 016113 (int 1901) de 2025.

3. Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA).

Artículo 91. PÉRDIDA DE EJECUTORIEDAD DEL ACTO ADMINISTRATIVO. Salvo norma expresa en contrario, los actos administrativos en firme serán obligatorios mientras no hayan sido anulados por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo. Perderán obligatoriedad y, por lo tanto, no podrán ser ejecutados en los siguientes casos:

1. Cuando sean suspendidos provisionalmente sus efectos por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo.

2. Cuando desaparezcan sus fundamentos de hecho o de derecho.

3. Cuando al cabo de cinco (5) años de estar en firme, la autoridad no ha realizado los actos que le correspondan para ejecutarlos.

4. Cuando se cumpla la condición resolutoria a que se encuentre sometido el acto.

5. Cuando pierdan vigencia.

4. Concepto DIAN No. 006876 de 2025 (Int. 757).





DIAN