OFICIO 018693 int 2068 DE 2026

(octubre 26)

<Fuente: Archivo interno entidad emisora>

<Publicado en la página web de la DIAN: 29 de octubre 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

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 cambiaría, 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 se solicita aclarar el Oficio 100208192-1256 del 29 de julio de 2026, en relación con la aplicación del artículo 44 del Estatuto Tributario (E.T.) cuando la edificación destinada a casa de habitación fue demolida como consecuencia de un proceso de expropiación parcial, pero el inmueble conservó su destinación económica residencial.

3. El peticionario considera que la naturaleza involuntaria de la demolición y el principio de prevalencia de la realidad económica sobre las formas permiten conservar el tratamiento tributario, pese a la desaparición de la construcción. Asimismo, invoca doctrina y jurisprudencia que, a su juicio, respaldan dicha interpretación.

4. Al respecto, este despacho considera:

4.1. El artículo 44 del E.T. contempla un tratamiento tributario sobre una parte de la utilidad obtenida en la enajenación de la casa o apartamento de habitación del contribuyente adquirido antes del 1.° de enero de 1987, en los porcentajes allí establecidos. Su aplicación depende de la naturaleza del bien enajenado y de la fecha de adquisición.

4.2. Como se explicó en el Oficio objeto de aclaración, la expresión «casa o *apartamento de habitación»* comprende una edificación destinada a servir de vivienda del contribuyente. Por tanto, no basta con que el terreno tenga una destinación económica residencial, pues esta circunstancia no acredita, por sí sola, la existencia material de la construcción a la que se refiere la norma.

4.3. Esta interpretación encuentra respaldo en el origen y desarrollo normativo del tratamiento. En efecto, el parágrafo 2 del artículo 64 de la Ley 75 de 1986, antecedente del artículo 44 del E.T., contempló un beneficio sobre la ganancia obtenida en la enajenación de la casa o apartamento de habitación adquirido antes de 1987. A su vez, el artículo 20 de la misma ley[3] vinculo los porcentajes de dicho tratamiento con la disminución de la retención en la fuente aplicable a su enajenación, recogida posteriormente en el artículo 399 del E.T.[4]

4.4. En concordancia, el artículo 7 del Decreto 1354 de 1987, modificado en su literal f) por el artículo 11 del Decreto 1189 de 1988 y compilado hoy en el artículo 1.2.5.2 del Decreto 1625 de 2016, establece que: *«En el caso de que el enajenante de un apartamento o casa de habitación haya efectuado su construcción con posterioridad a la adquisición del terreno, se tomará como fecha*

de adquisición la de la finalización de la construcción»

4.5. Esta disposición que reglamenta la retención en la fuente prevista en los artículos 398 y 399 del E.T., constituye un referente sistemático para distinguir la adquisición del terreno de la existencia de la edificación destinada a habitación. De allí que la sola titularidad del suelo, aun acompañada de su destinación residencial, no permita equipararlo a una casa o apartamento de habitación[5].

4.6. Ahora bien, el artículo 58 de la Constitución Política reconoce la propiedad privada y su función social, así como la posibilidad de expropiación por motivos de utilidad pública o interés social, mediante los procedimientos y garantías previstos en la ley. En desarrollo de este mandato, la Ley 388 de 1997 regula mecanismos de adquisición de inmuebles destinados a satisfacer tales finalidades.

4.7. Por consiguiente, la expropiación parcial constituye una circunstancia jurídicamente relevante para determinar los efectos de la adquisición forzosa y de la indemnización correspondiente. Sin embargo, su ocurrencia no modifica los presupuestos exigidos por el artículo 44 del E.T. para la posterior enajenación del inmueble remanente.

4.8. Tampoco conduce a una conclusión diferente el principio de prevalencia de la realidad económica sobre las formas. Este principio exige atender a la sustancia de los hechos fiscalmente relevantes[6], pero no autoriza a desconocer los presupuestos establecidos por el legislador para acceder a un tratamiento tributario exceptivo.

4.9. Así, aunque un inmueble conserve su clasificación catastral o su destinación urbanística residencial[7], tales circunstancias no permiten desconocer que, una vez demolida íntegramente la edificación, el objeto material de su posterior enajenación es el terreno y no la vivienda que anteriormente existió. En otras palabras, la aptitud jurídica del suelo para destinarse a vivienda no equivale a la existencia de una casa o apartamento de habitación[8].

4.10. En cuanto al Oficio 071188 del 30 de septiembre de 2005, invocado por el peticionario, este examinó la retención en la fuente en la enajenación de activos fijos, incluidos determinados inmuebles objeto de expropiación, así como la disminución prevista en el artículo 399 del E.T. Sin embargo, no estableció que la demolición involuntaria de una vivienda permita conservar el tratamiento del artículo 44 del E.T. sobre la posterior enajenación del terreno.

4.11. Lo anterior no desconoce que el parágrafo 2 del artículo 67 de la Ley 388 de 1997 contempla un tratamiento tributario particular para los ingresos obtenidos por la enajenación voluntaria de inmuebles en los términos allí previstos[9]. Sin embargo, este beneficio responde a presupuestos distintos de los establecidos en el artículo 44 del E.T. y no puede extenderse, por esa sola circunstancia, a una posterior enajenación del inmueble remanente.

4.12. Finalmente, debe recordarse que los tratamientos tributarios exceptivos son de interpretación restrictiva y se circunscriben a los supuestos expresamente previstos por el legislador[10]. Por tanto, no es posible extender el artículo 44 del E.T. a la venta de un terreno con fundamento exclusivo en que anteriormente existió una edificación destinada a vivienda y que su demolición fue consecuencia de una expropiación parcial.

5. En consecuencia, se aclara y complementa el Oficio 100208192-1256 del 29 de julio de 2026, **sin modificar su tesis jurídica,** en el sentido de precisar que la causa involuntaria de la demolición de una casa o apartamento de habitación no altera las condiciones materiales exigidas por el artículo 44 del E.T. para la aplicación del tratamiento tributario allí previsto.

6. En los anteriores términos se absuelve su petición y se recuerda que la normativa, jurisprudencia y doctrina en materia tributaria, aduanera y de fiscalización cambiaría, 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 aartículo 56 del Decreto 1742 de 2020 y el articulo 7-1 de la Resolución DIAN 91 de 2021.

3. La disposición señalaba: «A partir de la vigencia de la presente ley la reducción en el porcentaje de retención en la fuente de que trata el artículo 40 de la Ley 55 de 1985, para efectos de la enajenación de la casa o apartamento del contribuyente, se aplicará de conformidad con los porcentajes establecidos en el parágrafo 2 del artículo 64 de la presente ley.»

4. De esta forma, la armonización de porcentajes de reducción de los artículos 44 y 399 del E.T. ya se vislumbraba a partir de la Ley 75 de 1986, a través de sus articulo 20 y 64, parágrafo 2.

5. Esta distinción también encuentra correspondencia en el artículo 870 del C.C., que vincula el derecho de habitación con la utilidad de morar en una casa. A su vez, el artículo 871 ibidem señala que la extinción de dicho derecho se producirá conforme las reglas del usufructo, esto es, con la destrucción del bien sobre el cual recaen en los términos del artículo 866. Aunque estas disposiciones no regulan directamente el tratamiento tributario analizado, evidencian la relevancia jurídica de la existencia material de la edificación.

6. Cfr. Corte Constitucional. Sentencia C-015 de 1993. M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz. Fundamento 3 *«Formas Jurídicas y sustancia económica en la tributación»*, párrafo 5.

7. Cfr. Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Glosario catastral, Destinación Económica de los Predios, disponible en:

https://www.catastrobogota.gov.co/glosario-catastral/destinacion-economica-de-los-predios.

8. Cfr. DANE. Glosario de la Encuesta Nacional de Calidad de Vida, definiciones de «casa», «apartamento» y «vivienda», disponible en:

https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/salud/calidad-de-vida-ecv/glosario-encuesta-calidad-de-vida.

9. Al respecto, vease Concepto DIAN No. 013410 (Int. 1392) de 2026, que preciso las condiciones de aplicación del tratamiento tributario previsto para la enajenación voluntaria de inmuebles por motivos de utilidad pública o interés social.

10. Cfr. Corte Constitucional. Sentencia C-748 de 2009. M.P. Rodrigo Escobar Gil, Considerando 6.2. Así mismo, véase Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Cuarta. Sentencia del 17 de abril de 2008. Exp. 15919. C.P. María Inés Ortiz Barbosa. Consideraciones, párrafo 19.

Documento contenido en la Compilación Jurídica de la UAE-DIAN
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: 9 de noviembre de 2026 - (Diario Oficial No. 53.681 - 5 de noviembre de 2026)